

**Hamilton Levy Corrêa**

CREA 060.101.022-2 – 6ª REGIÃO  
Topografia, Avaliações e Perícias de Engenharia

137  
20

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE CANANÉIA – SP**

118 FEEY-16-00002344-9 04016 1502 09

**REF. : PROC. Nº 0001462-07.2015.8.26.0118**

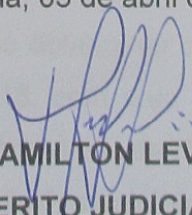
**AÇÃO : AVALIAÇÃO – Carta Precatória**

**REQ<sup>te</sup> : BANCO PAULISTA S/A**

**REQ<sup>do</sup> : JOHANNES ANTONIUS MARIA WIEGERINCK**

**HAMILTON LEVY CORRÊA**, perito judicial nomeado nos autos em epígrafe, tendo concluído os trabalhos para o qual foi honrado com sua nomeação vem, mui respeitosamente, oferecer o presente **LAUDO PERICIAL** para a oportuna juntada aos autos.

Cananéia, 05 de abril de 2016.

  
**ENGº HAMILTON LEVY CORRÊA**  
**PERITO JUDICIAL**

E-mail: [hamiltonlc@uoi.com.br](mailto:hamiltonlc@uoi.com.br)

PRAÇA TTE.CORONEL MESQUITA, 372 – Tel.: (13)- 3864-1689 –CEP 11940-000 –JACUPIRANGA - SP

**Hamilton Levy Corrêa**

CREA 060.101.022-2 - 6ª REGIÃO  
Topografia, Avaliações e Perícias de Engenharia

2 638  
21

## I. PRESSUPOSTOS

### 1 - REQUERENTE

BANCO PAULISTA S/A

### 2 - REQUERIDO

JOHANNES ANTONIUS MARIA WIEGERINCK

### 3 - OBJETIVO DO TRABALHO.

Trata-se de determinar o valor de mercado do lote de terreno nº 02, da quadra nº 18, objeto da Matrícula nº 876 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cananéia/SP. e lote de terreno nº 37, da quadra nº 15, objeto da Matrícula nº 877 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cananéia/SP, desmembrado de maior área e do imóvel "Sítio Duarte/Parque Náutico", município de Cananéia/SP,

### 4 - OBJETO DA AVALIAÇÃO

#### 4.1 - INDIVIDUALIZAÇÃO

Trata-se de determinar o valor de mercado do lote de terreno nº 02, da quadra nº 18, com área 1.350,00m<sup>2</sup> e lote de terreno nº 37, da quadra nº 15, com área de 900,00m<sup>2</sup>, situado no Loteamento "Sítio Duarte/Parque Náutico", município de Cananéia/SP,

E-mail: hamiltonic@uol.com.br

PRAÇA TTE.CORONEL MESQUITA, 372 - Tel.: (13)- 3864-1689 - CEP 11940-000 - JACUPIRANGA - SP

---

## 4.2 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

4.2.1 - Na presente avaliação, admitem-se como corretas as dimensões constantes da documentação oferecida, que os títulos de propriedades são bons e que as informações fornecidas o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

4.2.2 - O signatário não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

4.2.3 - Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas e outros, por não se integrarem com o objetivo primordial desta avaliação.

## 5.1 - PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

O presente trabalho atende a seguinte norma:

5.1.1 - "Normas para avaliação de imóveis do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia".

4 640  
23

## II - VISTORIA

No mês de fevereiro do ano de 2.016, este perito procedeu aos trabalhos de vistoria ao imóvel objeto deste feito, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião e anexadas a este laudo, onde obtivemos todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

### II.1 - LOCALIZAÇÃO

As áreas objeto desta lide localizam-se na Avenida Brasília, lote de terreno nº 37, da quadra 15 e Avenida Cubatão, lote de terreno nº 02, da quadra 18 – Sítio Duarte/Parque Náutico – município de Cananéia/SP.

### II.2 - ACESSO

Não existe acesso para o imóvel objeto do lote 37 da quadra 15, enquanto que o lote 2 da quadra 18 possui acesso pela própria rodovia.

2

564  
99

### II.3 - CARACTERÍSTICAS / TOPOGRAFIA

As áreas em questão estão inseridas em zona urbana do município de Cananéia, em região com severas restrições ambientais impedindo desta forma o seu pleno aproveitamento, apresentando topografia plana e superfície seca.

### II.4 - BENFEITORIAS

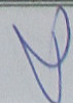
Os imóveis objeto do presente feito não possuem quaisquer benfeitorias em seu interior.

### II.5 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Conta a região com redes de luz elétrica, dentre outros melhoramentos públicos.

### II.6 - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Em vistoria realizada ao local dos imóveis objeto deste laudo obtiveram-se as fotos a seguir apresentadas que permitem visualizar o estado em que os mesmos se encontram.



*Hamilton Levy Corrêa*

CREA 060.101.022-2 – 6ª REGIÃO  
Topografia, Avaliações e Perícias de Engenharia

6642

95



**Foto 01** – Vista da Rodovia José Herculano Rosa – Km 5. O observador encontra-se no cruzamento da Avenida Jeferson Araújo (início do loteamento Parque Náutico), olhando em direção a Cananéia.

E-mail: [hamiltonlc@uol.com.br](mailto:hamiltonlc@uol.com.br)

PRAÇA TTE.CORONEL MESQUITA, 372 – Tel.: (13)– 3864-1689 –CEP 11940-000 –JACUPIRANGA - SP

*Hamilton Levy Corrêa*

CREA 060.101.022-2 – 6ª REGIÃO  
Topografia, Avaliações e Perícias de Engenharia

7643  
96  
5



**Foto 02** – Outra vista da Rodovia José Herculano Rosa. O observador encontra-se no mesmo local da foto anterior olhando em direção oposta.

E-mail: [hamiltonlc@uol.com.br](mailto:hamiltonlc@uol.com.br)

PRAÇA TTE. CORONEL MESQUITA, 372 – Tel.: (13)– 3864-1689 – CEP 11940-000 – JACUPIRANGA - SP

*Hamilton Levy Corrêa*

CREA 060.101.022-2 – 6ª REGIÃO  
Topografia, Avaliações e Perícias de Engenharia

8 644  
97  
=



**Foto 03** – Vista da Avenida Jeferson Araújo. O observador encontra-se no mesmo local da foto anterior olhando em direção oposta ao interior do loteamento



*Hamilton Levy Corrêa*

CREA 060.101.022-2 - 6ª REGIÃO  
Topografia, Avaliações e Perícias de Engenharia

065  
LP



**Foto 04** - Vista da Rodovia José Herculano Rosa. O observador encontra-se próximo ao Km 5,3, defronte a Quadra 15, olhando em direção a Cananéia.

E-mail: [hamiltonlc@uol.com.br](mailto:hamiltonlc@uol.com.br)

PRAÇA TTE. CORONEL MESQUITA, 372 - Tel.: (13)-3864-1689 - CEP 11940-000 - JACUPIRANGA - SP

LP

*Hamilton Levy Corrêa*

CREA 060.101.022-2 - 6ª REGIÃO  
Topografia, Avaliações e Perícias de Engenharia

10

646  
99



**Foto 05** – Outra vista da Rodovia José Herculano Rosa. O observador encontra-se no mesmo local da foto anterior olhando em direção oposta.

E-mail: [hamiltonlc@uol.com.br](mailto:hamiltonlc@uol.com.br)

PRAÇA TTE. CORONEL MESQUITA, 372 - Tel.: (13)- 3864-1689 - CEP 11940-000 - JACUPIRANGA - SP

*Hamilton Levy Corrêa*

CREA 060.101.022-2 - 6ª REGIÃO  
Topografia, Avaliações e Perícias de Engenharia

11 64  
109



Foto 06 – Vista da Quadra 15, totalmente tomada pela mata e sem possibilidade de aproveitamento em face da existência de restrições ambientais.

E-mail: [hamiltonlc@uol.com.br](mailto:hamiltonlc@uol.com.br)

PRAÇA TTE. CORONEL MESQUITA, 372 - Tel.: (13)-3864-1689 - CEP 11940-000 - JACUPIRANGA - SP

**Hamilton Levy Corrêa**

CREA 060.101.022-2 - 6ª REGIÃO  
Topografia, Avaliações e Perícias de Engenharia

12 648  
101



Foto 07 – Outra vista da Quadra 15 em outro ângulo.

*Hamilton Levy Corrêa*

CREA 060.101.022-2 – 6ª REGIÃO  
Topografia, Avaliações e Perícias de Engenharia

13  
648  
102  
L



**Foto 08** – Vista da Rodovia José Herculano Rosa. O observador encontra-se no próximo ao Km 5,8, defronte a Quadra 18, olhando em direção a Cananéia.

E-mail: [hamiltonlc@uol.com.br](mailto:hamiltonlc@uol.com.br)

PRAÇA TTE.CORONEL MESQUITA, 372 – Tel.: (13)– 3864-1689 – CEP 11940-000 – JACUPIRANGA - SP

**Hamilton Levy Corrêa**

CREA 060.101.022-2 – 6ª REGIÃO  
Topografia, Avaliações e Perícias de Engenharia

14

650  
203  
2



Foto 09 – Outra vista da Rodovia José Herculano Rosa. O observador encontra-se no mesmo local da foto anterior olhando em direção oposta.

E-mail: [hamiltonlc@uol.com.br](mailto:hamiltonlc@uol.com.br)

PRAÇA TTE.CORONEL MESQUITA, 372 – Tel.: (13)– 3864-1689 – CEP 11940-000 – JACUPIRANGA - SP

*Hamilton Levy Corrêa*

CREA 060.101.022-2 – 6ª REGIÃO  
Topografia, Avaliações e Perícias de Engenharia

15  
109



**Foto 10** – Vista da Quadra 18, totalmente tomada pela mata, também sem possibilidade de aproveitamento em face da existência de restrições ambientais.

**Hamilton Levy Corrêa**

CREA 060.101.022-2 - 6ª REGIÃO  
Topografia, Avaliações e Perícias de Engenharia

16  
652  
19/7



Foto 11 - Outra vista da Quadra 18 em outro ângulo.

✓



### III - AVALIAÇÃO

#### III.1 - GENERALIDADES

A avaliação do imóvel em apreço será feita com base em pesquisa de mercado para o terreno em questão lastreando-se este signatário nas informações coletadas na região em que o imóvel se encontra inserido, acrescentando-se a posteriori o valor das benfeitorias nele constatadas quando de nossas diligências ao local.

#### III.2 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será dado por:

$V_t = A \times v$ , onde:

$V_t$  = Valor do terreno;

$A$  = Área do terreno;

$V$  = Valor básico unitário, em R\$ / m<sup>2</sup>.

659  
102

### III.2.1 - ÁREA DO TERRENO

Consoante dados coletados nos autos (matrícula do imóvel em questão - vide fls. 37/40), obtivemos:

$$A_1 = 900,00 \text{ m}^2$$

$$A_2 = 1.3500,00 \text{ m}^2$$

### III.2.2 - VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Para o cálculo do valor básico unitário este signatário valeu-se do valor venal do imóvel ofertado na Ficha Cadastral - Exercício de 2016 (vide Anexos 1 e 2), haja vista a carência de pesquisa na região bem como ainda o fato de que o imóvel se situa em zona de restrições ambientais, concluindo-se este signatário pelo valor unitário de:

$$V_1 = \text{R\$ } 24,48/ \text{ m}^2 - 02/16$$

$$V_2 = \text{R\$ } 4,70/ \text{ m}^2 - 02/16$$

### III.2.3 - VALOR DOS TERRENOS

O valor do lote de terreno nº 15 da quadra 37 do loteamento Parque Náutico será dado por:

REPRODUÇÃO PROIBIDA SEM A AUTORIZAÇÃO DO AUTOR. O USO DE ESTE DOCUMENTO PARA FINS DE REPRODUÇÃO OU DIFUSÃO É PROIBIDA. O CÓDIGO DE BARRAS É OBRIGATORIO PARA A IDENTIFICAÇÃO DO DOCUMENTO.

**Hamilton Levy Corrêa**

CREA 060.101.022-2 - 6ª REGIÃO  
Topografia, Avaliações e Perícias de Engenharia

19

655  
108  
2

$$V_t = 900,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 24,48 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 22.032,00$$

Em números redondos:

$$V_t = \text{R\$ } 22.030,00 - 02/16 - (\text{vinte e dois mil e trinta reais}).$$

O valor do lote de terreno nº 02 da quadra

18 do loteamento Parque Náutico será dado por:

$$V_t = 1.350,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4,70 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 6.345,00$$

Em números redondos:

$$V_t = \text{R\$ } 6.345,00 - 02/16 - (\text{Seis mil, trezentos e quarenta e cinco reais}).$$

E-mail: [hamiltonlc@uol.com.br](mailto:hamiltonlc@uol.com.br)

PRAÇA TTE CORONEL MESQUITA, 372 - Tel.: (13) 3864-1689 - CEP 11540-000 - JACUPIRANGA - SP

**Hamilton Levy Corrêa**

CREA 060.101.022-2 - 6ª REGIÃO  
Topografia, Avaliações e Perícias de Engenharia

20

656  
109  
109

#### IV - CONCLUSÃO

Consoante pesquisa mercadológica e técnica da Engenharia de Avaliações, estima este signatário o valor do imóvel:

**"IMÓVEL REFERENTE AO LOTE Nº 37, DA  
QUADRA 15 - LOTEAMENTO PARQUE  
NÁUTICO - CANANÉIA - SP.**

em: **R\$ 22.030,00 - 02/16 - (Vinte e dois  
mil e trinta reais).**

**"IMÓVEL REFERENTE AO LOTE Nº 02,  
DA QUADRA 18 - LOTEAMENTO  
PARQUE NÁUTICO - CANANÉIA - SP.**

em: **R\$ 6.345,00 - 02/16 - (Seis mil,  
trezentos e quarenta e cinco reais).**

E-mail: [hamiltonlc@uol.com.br](mailto:hamiltonlc@uol.com.br)

PRAÇA TTE.CORONEL MESQUITA, 372 - Tel.: (13)- 3884-1689 - CEP 11940-000 - JACUPIRANGA - SP

inscritor no processo 0107179-38-2010-8-26-0100 e o código 250000000CRYPPL

ilô

*Hamilton Levy Corrêa*

CREA 060.101.022-2 - 6ª REGIÃO  
Topografia, Avaliações e Perícias de Engenharia

21

569  
21

## V. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerra o signatário o presente LAUDO que consta de 21 (vinte e uma) folhas deste papel impressas de um só lado, rubricadas, exceto esta que segue assinada para todos os fins de DIREITO, acrescido de 3 (três) anexos.

Cananéia, 05 de abril de 2016.

ENGº HAMILTON LEVY CORRÊA

PERITO JUDICIAL

## **RELAÇÃO DE ANEXOS**

1. Ficha Cadastral - Exercício de 2016 - Imóvel: lote 37, da quadra 15, Parque Náutico, município de Cananéia/SP.
2. Ficha Cadastral - Exercício de 2016 - Imóvel: lote 02, da quadra 18, Parque Náutico, município de Cananéia/SP.
3. Desenho Técnico - Sobreposição planta parcial do loteamento Parque Náutico com foto aérea do Google.

E-mail: [hamiltonlc@uol.com.br](mailto:hamiltonlc@uol.com.br)

PRAÇA TTE CORONEL MESQUITA, 372 - Tel.: (13)- 3864-1889 - CEP 11940-000 - JACUPIRANGA - SP

inscrição nº 0107175-38-2016.8.24.0100 e código 25000000000174

*Hamilton Levy Corrêa*

CREA 060.101.022-2 - 6ª REGIÃO  
Topografia, Avaliações e Perícias de Engenharia

680  
123

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE CANANÉIA - SP

118 FCEY.16.00004485-7 201616 1972 42

REF. : PROC. Nº 0001462-07.2015.8.26.0118

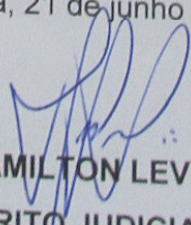
AÇÃO : AVALIAÇÃO - Carta Precatória

REQ<sup>te</sup> : BANCO PAULISTA S/A

REQ<sup>do</sup> : JOHANNES ANTONIUS MARIA WIEGERINCK

HAMILTON LEVY CORRÊA, perito judicial nomeado nos autos em epígrafe, tendo tomado ciência do despacho de fls. 127 dos autos vem, mui respeitosamente, oferecer a presente **MANIFESTAÇÃO** para a oportuna juntada aos autos.

Cananéia, 21 de junho de 2016.

  
ENGº HAMILTON LEVY CORRÊA  
PERITO JUDICIAL

2  
684  
134

## I. DA CRÍTICA OFERTADA (FLS. 123/125)

Na petição de fls. 123/125 dos autos o ilustre patrono do Requerente diverge de nosso trabalho nos seguintes pontos:

- Sobre o valor venal dos lotes;
- Das áreas dos imóveis.

Passa-se a seguir a discorrer sobre cada um dos pontos acima anotados.

### **I.1 - Sobre o valor venal dos lotes**

O nobre advogado do Requerente diverge do laudo por nós apresentado comentando que o valor que adotamos não encontra suporte no mercado imobiliário local.

Não é verdade o que informa o douto causídico. Na verdade diligenciamos junto às Imobiliárias da cidade, a saber, Paulo de Tarso e Cida Fugiwara (13-3851-3932) na pessoa do Sr. Tarso e ainda Neneca Imóveis na pessoa do Sr. Neneca que nos informou que no local em lide inexistente mercado para os imóveis em apreço por estarem os mesmos inseridos em **área de proteção ambiental**, sem possibilidade de se obter autorização para desmatamentos e autorização para

1501-  
s.br  
  
EL DA  
  
Vara  
  
al esta  
ação  
r parte  
  
os em  
  
óveis  
  
orção  
marca  
Av.  
ta do  
om o  
z de  
2/18  
dos  
umo  
ar o  
stros  
erda  
visa  
e se  
b n°  
  
a e

Este documento foi assinado digitalmente por ALESSANDRA TEIXEIRA MIGUEL e SANDRA MARA GENTIL FELIX DE CARVALHO COSTA. Se impresso, para conferência acesse o site <https://esaj.jusp.jus.br/esaj>. Informe o processo 0107179-38.2010.8.26.0100 e o código 250000000QRYP8.

**Hamilton Levy Corrêa**

CREA 060.101.022-2 - 6ª REGIÃO  
Topografia, Avaliações e Perícias de Engenharia

3 182  
175

construções junto à Prefeitura Municipal, sendo certo que o valor venal é o que melhor reflete a realidade imobiliária da região.

Ainda em tal esteira verificamos um equívoco com relação ao valor unitário do lote 37 da quadra 15 haja vista que conforme se infere dos documentos acostados às fls. 112 e 114 (assinalados em rosa) tal valor é igual e alcança o quantum de R\$ 25,62 / m<sup>2</sup>.

Tal fato será corrigido no item II Avaliação desta Manifestação.

#### I.2 - Das áreas dos imóveis.

Com relação às áreas dos imóveis adotamos as áreas que se encontram devidamente registradas conforme podemos observar nas matrículas acostadas às fls. 37/39 dos autos não assistindo razão à crítica ofertada.

### II - AVALIAÇÃO

#### II.1 - ÁREAS DOS TERRENOS

Consoante dados coletados nos autos (matrículas do imóvel em questão – vide fls. 37 e 39), obtivemos:

$$A_1 = 900,00 \text{ m}^2$$

$$A_2 = 1.350,00 \text{ m}^2$$

Este documento foi assinado digitalmente por ALESSANDRA TEIXEIRA MIGUEL e SANDRA MARA GENTIL FELIX DE CARVALHO COSTA



**Hamilton Levy Corrêa**

CREA 060.101.022-2 - 6ª REGIÃO  
Topografia, Avaliações e Perícias de Engenharia

4 175

### III.2.2 - VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Para o cálculo do valor básico unitário este signatário valeu-se do valor venal do imóvel ofertado na Ficha Cadastral - Exercício de 2016 (vide Anexos 1 e 2), concluindo-se pelo valor unitário de:

$$V_1 = R\$ 25,62/ m^2 - 02/16$$

$$V_2 = R\$ 25,62/ m^2 - 02/16$$

### III.2.3 - VALOR DOS TERRENOS

O valor do lote de terreno nº 15 da quadra 37 do loteamento Parque Náutico será dado por:

$$V_t = 900,00 m^2 \times R\$ 25,62/ m^2 = R\$ 23.058,00$$

Em números redondos:

$$V_t = R\$ 23.100,00 - 02/16 - (\text{Vinte e três mil e cem reais}).$$

O valor do lote de terreno nº 02 da quadra 18 do loteamento Parque Náutico será dado por:

$$V_t = 1.350,00 m^2 \times R\$ 25,62/ m^2 = R\$ 34.587,00$$

Em números redondos:

$$V_t = R\$ 34.600,00 - 02/16 - (\text{Trinta e quatro mil e seiscentos reais}).$$

E-mail: [hamiltonlc@uol.com.br](mailto:hamiltonlc@uol.com.br)

PRAÇA TTE.CORONEL MESQUITA, 372 - Tel.: (13)- 3864-1689 - CEP 11940-000 - JACUPIRANGA - SP



Este documento foi assinado digitalmente por ALESSANDRA TEIXEIRA MIGUEL e SANDRA MARA GENTIL FELIX DE CARVALHO COSTA.

5 184  
132

#### IV – CONCLUSÃO

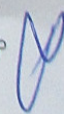
Consoante pesquisa mercadológica e técnica da Engenharia de Avaliações, estima este signatário o valor do imóvel:

**“IMÓVEL REFERENTE AO LOTE Nº 37, DA  
QUADRA 15 – LOTEAMENTO PARQUE  
NÁUTICO – CANANÉIA - SP.**

em: **R\$ 23.100,00 – 02/16 – (Vinte e três mil e cem reais).**

**“IMÓVEL REFERENTE AO LOTE Nº 02,  
DA QUADRA 18 – LOTEAMENTO  
PARQUE NÁUTICO – CANANÉIA - SP.**

em: **R\$ 34.600,00 – 02/16 – (Trinta e quatro mil e seiscentos reais).**



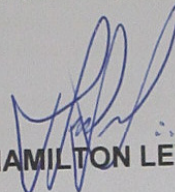
Este documento foi assinado digitalmente por ALESSANDRA TEIXEIRA MIGUEL e SANDRA MARA GENTIL FELIX DE CARVALHO COSTA

6 65  
138

## V. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerra o signatário a presente MANIFESTAÇÃO que consta de 6 (seis) folhas deste papel impressas de um só lado, rubricadas, exceto esta que segue assinada para todos os fins de DIREITO.

Cananéia, 21 de junho de 2016.

  
**ENGº HAMILTON LEVY CORRÊA**  
**PERITO JUDICIAL**

CEP 01501-  
tjsp.jus.br  
0min

CÍVEL DA

da 9ª Vara

o qual esta  
os da ação  
azer parte

autos em

Imóveis

porção  
omarca  
da Av.  
ista do  
com o  
raz de  
e 2/18  
ta dos  
rumo  
trar o  
etros  
ierda  
ivisa  
e se  
b n°

ta e