

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA/SP.**

**Autos nº 0005607-10.2012**

**RICARDO FASANI GALLINA**, Engenheiro Civil, inscrito no CREA/SP sob nº 5061413653, nomeado perito judicial nos autos acima mencionados, de **EXECUÇÃO**, promovida por **CLUBE DE CAMPO FAZENDA** contra **LEONOR GARCIA KURIHARA**, vem, mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência expor o quanto segue.

- A juntada do presente laudo de avaliação.

Termos em que,

Pede deferimento.

Itatiba, 2 de dezembro de 2016.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP nº 5061413653**  
**Perito Judicial**

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>Introdução.....</b>	<b>03</b>
<b>2.</b>	<b>Vistoria e Considerações Técnicas.....</b>	<b>03</b>
<b>2.1</b>	<b>Documentação Fotográfica.....</b>	<b>06</b>
<b>3.</b>	<b>Avaliação</b>	
<b>3.1</b>	<b>Metodologia Aplicada.....</b>	<b>08</b>
<b>3.2</b>	<b>Pesquisa / Homogeneização de Valores.....</b>	<b>11</b>
<b>3.2.1</b>	<b>Pesquisa de Valores - Terreno.....</b>	<b>11</b>
<b>3.2.2</b>	<b>Homogeneização da Pesquisa de Valores.....</b>	<b>11</b>
<b>3.3</b>	<b>Cálculo do Valor do Imóvel.....</b>	<b>12</b>
<b>4.</b>	<b>Conclusão.....</b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>Encerramento.....</b>	<b>12</b>

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

## 1. Introdução

O presente trabalho tem por objetivo a identificação do valor de mercado dos direitos que a executada **LEONOR GARCIA KURIHARA** detém sobre lote de terreno situado na **Rua Irineu Massaretto nº 596, Clube de Campo Fazenda, Bairro Moenda**, vinculado ao título patrimonial nº 3260-B (fls. 33), integrante do imóvel objeto da transcrição nº 11.429 do C.R.I. de Itatiba/SP (em fase de regularização urbanística. Processo Administrativo nº 8.239/1999, conforme Lei Municipal nº 4.552/2013).

Conforme informações constantes dos autos (fls. 30), o imóvel avaliando, situado no loteamento denominado **CLUBE DE CAMPO FAZENDA**, possui as seguintes características:

### PRIMEIRA: (OBJETO DE TRANSAÇÃO)

O(s) promitente(s), são(é) senhor(es) legítimo(s) possuidor(es) de «Um lote de terreno sem benfeitorias, medindo aproximadamente 515,00 metros quadrados, localizado na Rua Irineu Massaretto Nº. 596, na sede rural do Clube de Campo Fazenda, situado à Rodovia Estadual Alkkindar Monteiro Junqueira Km. 28 - Bairro da Moenda - Município de Itatiba - Estado de São Paulo;» que possuindo o imóvel acima descrito(s) completamente livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus ou impostos, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito se compromete(m) e se obriga(m) como de fato e na verdade se comprometido e se obrigado tem a aliená-lo(s) ao(s) que por seu turno se obriga(m) e se compromete(m) a adquiri-lo, pela forma, maneira e condições seguintes:

## 2. Vistoria e Considerações Técnicas.

A vistoria técnica se deu no dia 25 de novembro de 2016, oportunidade em que o perito inspecionou pessoalmente o imóvel penhorado, colhendo a documentação fotográfica que segue.

O imóvel avaliando, sobre o qual **NÃO HÁ BENFEITORIAS** incorporadas, está localizado em loteamento com característica predominantemente **RESIDENCIAL**.

O loteamento denominado **CLUBE DE CAMPO FAZENDA**, localizado no final da Estrada Municipal Nemésio Dario dos Santos, Bairro Moenda, neste Município, em Macrozona Urbana, na Zona Predominantemente Residencial - ZPR, possui área total de **1.854.869,49m<sup>2</sup>**, sendo que **907.354,86m<sup>2</sup>** compreendem Reserva Particular de Patrimônio Natural.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

O **CLUBE DE CAMPO FAZENDA** possui, atualmente, apenas infraestrutura básica, tais como, rede de energia elétrica (distribuição a cargo do Clube de Campo), rede de água (tratamento e distribuição a cargo do Clube de Campo), e esgoto.

O imóvel avaliando está inserido em uma região com características de absorção pelo mercado definido como **MODERADO**.

O terreno apresenta forma geométrica **RETANGULAR**, e perfil topográfico em **ACLIVE ACENTUADO**.

O imóvel não possui construções e/ou benfeitorias incorporadas a serem consideradas na presente avaliação.

Conforme informações obtidas no local, não está autorizada a venda de imóveis no Clube de Campo Fazenda, sendo que o loteamento está em vias de regularização pelo Poder Público, tendo em vista a celebração do Termo de Ajustamento de Conduta firmado com o Ministério Público do Estado de São Paulo e o Clube de Campo Fazenda e, também, o procedimento de regularização em trâmite perante o órgão estadual Cidade Legal, bem como os demais elementos constantes dos autos do processo administrativo nº 1999.08239.



**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

Em consulta junto à Municipalidade local, com o objetivo de se obter maiores informações sobre o loteamento, soube-se que o **CLUBE DE CAMPO FAZENDA** é um parcelamento de solo implantado clandestinamente, há longa data.

O início da ocupação se deu em 1960, sob o manto de um Clube de Campo, com a construção de chalés e casas para locação aos sócios. Em 1980, verificou-se expressivo adensamento no local, mediante a construção de residências particulares e demarcação de lotes, mantendo-se a fachada de uma agremiação, cujo título outorgava ao associado o direito a um quinhão de terras, em burla as leis urbanísticas.

Atualmente, o local possui aproximadamente 789 lotes, sendo 782 lotes residenciais e 7 lotes comerciais. Trata-se de um dos maiores núcleos urbanos irregulares existentes na cidade de Itatiba, e sua regularização é medida que vem sendo buscada há muito tempo pela Municipalidade.

Na busca da legalidade, foi celebrado um Termo de Ajustamento de Conduta entre a Prefeitura, em parceira com o MP local, e o Clube de Campo Fazenda, que assumiu diversos compromissos no sentido de alcançar a regularização do loteamento.

Após referido ajuste, várias medidas foram realizadas pela entidade, com o auxílio técnico da Municipalidade, visando adequar a localidade às regras urbanísticas, na medida do possível, tendo em vista a situação fática consolidada (ocorreu a demolição de diversas construções situadas em área de preservação permanente, dando início à ordenação da ocupação do solo no local).

Soube-se, ainda, que foram apresentados estudos e projetos ao órgão estadual Cidade Legal, competente para expedir o DECUA – Declaração de Conformidade Urbanística e Ambiental, indispensável para o registro do parcelamento de solo perante o Cartório de Registro de Imóveis local, ou seja, para a regularização fundiária do núcleo.

Sem prejuízo, diante do interesse das autoridades no acertamento da situação, houve também a aprovação prévia do projeto de regularização pela Prefeitura, projeto que, diante da situação consolidada, não atende a todos os índices urbanísticos atualmente existentes na Lei de Parcelamento de Solo municipal.

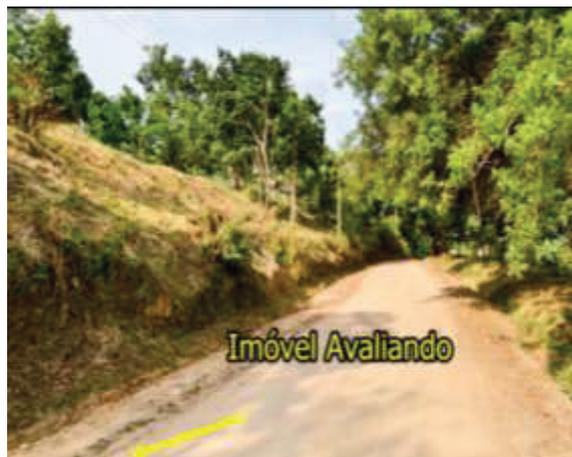
**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

## 2.1 Documentação Fotográfica



Este documento foi protocolado em 06/12/2016 às 10:29, por Adriana de Oliveira, é cópia do original assinado digitalmente por ANDRE GUILHERME ROSSI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0005607-10.2012.8.26.0281 e código 136AC1C.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**



Este documento foi protocolado em 06/12/2016 às 10:29, por Adriana de Oliveira, é cópia do original assinado digitalmente por ANDRE GUILHERME ROSSI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0005607-10.2012.8.26.0281 e código 136AC1C.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**



### 3 Avaliação

#### 3.1 Metodologia Aplicada

Na avaliação do terreno será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**<sup>1</sup>.

Em função das características do imóvel avaliando e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário desta cidade, para determinação do valor de mercado atual, concluímos pela aplicação do **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, por ser metodologia compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis.

Trata-se de método consagrado e o mais utilizado em avaliações dessa natureza, através de comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou vendidos, em regime de livre mercado.

A utilização do Método Comparativo de Dados Direto de Mercado, consistente na pesquisa direta a ofertas ou transações efetivamente ocorridas, tornou-se impraticável para o presente caso, tendo em vista a inexistência desses elementos nos moldes ditados pela norma técnica incidente.

<sup>1</sup> Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.





**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

## 3.2 Pesquisa/Homogeneização de Valores

### 3.2.1 Pesquisa de Valores – Terreno.

A partir da opinião de corretores idôneos, acima identificados, simulando-se um lote de terreno ideal – paradigma<sup>3</sup>, foi obtido o valor médio de **R\$ 190,00 por m<sup>2</sup> (q = R\$ 190,00/m<sup>2</sup>)**.

Para determinação do valor básico unitário, segundo as diretrizes traçadas pelas normas técnicas pertinentes, bem como pela sensibilidade deste avaliador, serão utilizados os fatores de homogeneização descritos no item 3.1.1, a saber:

- ❑ Fator de Atualização (K1), onde K1 = 1,00.
- ❑ Fator de Fonte (K2), onde K2 = 0,90
- ❑ Fator de Transposição (K3), onde K3 = 1,00.
- ❑ Fator de Topografia (K4), onde K4 = 0,90.
- ❑ Fator de Área (K5), onde K5 = 1,00.
- ❑ Fator de Consistência/Superfície (K6), onde K6 = 1,00.

### 3.2.2 Homogeneização da Pesquisa de Valores

AMOSTRA	DADOS INICIAIS	MATRIZ DOS FATORES						DADOS FINAIS
		K1	K2	K3	K4	K5	K6	
	190,00	1,00	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	<b>153,90</b>

Portanto, o valor adotado será de **R\$ 153,90 / m<sup>2</sup>** (Rua Irineu Massaretto nº 596, Clube de Campo Fazenda, Bairro Moenda, Itatiba/SP).

<sup>3</sup> Situação Paradigma: Terreno em oferta, com área de 500,00 m<sup>2</sup>, localizado no Clube de Campo Fazenda, com perfil topográfico plano, situação de meio de quadra, e consistência/superfície solo seco.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

### 3.3 Cálculo do Valor do Terreno

$$Vt = A \times Vu \rightarrow Vt = 515,00 \times 153,90 = R\$ 79.258,50$$

O valor de mercado do lote de terreno sob avaliação, melhor descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos<sup>4</sup>, é da ordem de **R\$ 80.000,00** (oitenta mil reais).

## 4. Conclusão



**LOTE DE TERRENO**, localizado na Rua Irineu Massaretto nº 596, loteamento **CLUBE DE CAMPO FAZENDA**, com área de **515,00 m<sup>2</sup>**, integrante de área maior, objeto da transcrição nº 11.429, do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de Itatiba, Estado de São Paulo, em números redondos, possui **VALOR DE MERCADO** de **R\$ 80.000,00** (oitenta mil reais), com validade para **DEZEMBRO/2016**.

## 5. Encerramento

As análises e conclusões expressas no presente trabalho foram baseadas em dados, diligências, pesquisa e levantamentos efetuados pelo próprio perito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestadas por terceiros.

Conforme exposto anteriormente (item "2"), não está autorizada a venda de imóveis no Clube de Campo Fazenda, sendo que o loteamento está em vias de regularização pelo Poder Público, tendo em vista a celebração do Termo de Ajustamento de Conduta firmado com o Ministério Público do Estado de São Paulo e o Clube de Campo Fazenda e, também, o procedimento de regularização em trâmite perante o órgão estadual Cidade Legal, bem como os demais elementos constantes dos autos do processo administrativo nº 1999.08239.

<sup>4</sup> Ao Engenheiro Avaliador, em função do tratamento dos dados de mercado, é permitido arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor obtido pela técnica de avaliação. (NBR – 14.653).

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

Nada mais havendo a acrescentar, encerramos o presente trabalho de avaliação, composto por 13 laudas digitadas.

Itatiba, 2 de dezembro de 2016.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP nº 5061413653**  
**Perito Judicial**

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA/SP.**

**Autos nº 0005607-10.2012**

**RICARDO FASANI GALLINA**, Engenheiro Civil, inscrito no CREA/SP sob nº 5061413653, nomeado perito judicial nos autos acima mencionados, de **EXECUÇÃO**, promovida por **CLUBE DE CAMPO FAZENDA** contra **LEONOR GARCIA KURIHARA**, vem, mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência expor o quanto segue:

a) A expedição de mandado de levantamento judicial dos honorários provisórios depositados a fls. 42, no valor de **R\$ 1.000,00**;

b) O arbitramento dos honorários definitivos do perito em **R\$ 4.000,00**, justificando o valor estimado em função dos custos do trabalho<sup>1</sup> abaixo relacionados, sendo valorizados levando-se em consideração os padrões do regulamento de honorários para avaliações e perícias de engenharia do **INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE/SP**.

<sup>1</sup> Art. 9º - A remuneração será calculada com base em um custo de **R\$ 320,00** por hora, compreendendo todo o tempo efetivamente despendido para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho de suas funções, acrescido do tempo gasto em viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional até o retorno ao mesmo, e excluídos os intervalos para as refeições e repouso. (REGULAMENTO DE HONORÁRIOS DO IBAPE-SP).

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

- 1) Vistoria técnica ao imóvel avaliando;
- 2) Obtenção de informações junto a Prefeitura de Itatiba;
- 3) Pesquisa do Mercado de Imóveis (coleta de elementos / amostras disponíveis no Mercado, passíveis de homogeneização);
- 4) Elaboração, digitação e conferência do laudo de avaliação.

Termos em que,

Pede deferimento.

Itatiba, 2 de dezembro de 2016.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP nº 5061413653**  
**Perito Judicial**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Itatiba

FORO DE ITATIBA

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA BARÃO DE ITAPEMA, 181, -, CENTRO - CEP 13250-902,

FONE: (11) 4534-4711, ITATIBA-SP - E-MAIL:

ITATIBA2CV@TJSP.JUS.BR

**DECISÃO**

Processo nº: **0005607-10.2012.8.26.0281/02**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Inadimplemento**  
 Exequente: **Clube de Campo Fazenda**  
 Executado: **Leonor Garcia Kurihara**

**CONCLUSÃO**

Aos **7 de dezembro de 2016**, faço estes autos conclusos ao Meritíssimo Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Itatiba, Estado de São Paulo, Doutor **ORLANDO HADDAD NETO**.

**Antonio Ademir Montanhez**

Escrivão Judicial

Matrícula nº 315.319-1

Vistos.

I) Expeça-se mandado de levantamento judicial do depósito de fls. 42, no valor de R\$ 1.000,00, em favor do perito, a título de honorários provisórios.

II) Sem tentar desmerecer o trabalho desenvolvido pelo ilustre perito, ao contrário, ressaltando que é necessário ao deslinde da causa, atuando na qualidade de auxiliar do juízo, tenho como cabível acolher, em parte, o requerimento de fls. 58/59. Isto porque a fixação dos honorários periciais deve ser feita com moderação e razoabilidade, considerando-se, além da extensão e do tempo despendido para a elaboração do laudo, o grau de complexidade da perícia.<sup>1</sup>

Posto isso, fixo os honorários definitivos do perito em R\$

<sup>1</sup> “Agravo de Instrumento. Honorários periciais. Arbitramento. Valor excessivo. Redução. Admissibilidade. Recurso provido. Na fixação dos honorários periciais, o juiz não está adstrito à tabela fornecida pelo IBAPE, devendo levar em conta a complexidade da causa, o conteúdo do laudo, o tempo despendido pelo profissional e o local de desempenho da atividade. A perícia, no caso, não revela dificuldade, merecendo reduzidos os honorários.” (TJSP, Agravo de Instrumento nº 1158669-0/8, 32ª Câmara, rel. Des. Kioitsi Chicuta, deram provimento ao recurso, v.u., j. em 03/04/2008).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Itatiba

FORO DE ITATIBA

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA BARÃO DE ITAPEMA, 181, -, CENTRO - CEP 13250-902,

FONE: (11) 4534-4711, ITATIBA-SP - E-MAIL:

ITATIBA2CV@TJSP.JUS.BR

2.500,00, devendo o exequente providenciar o depósito da quantia remanescente, de R\$ 1.500,00 (R\$ 2.500,00 - R\$ 1.000,00 = R\$ 1.500,00), no prazo de 5 (cinco) dias.

Comprovado o depósito dos honorários, expeça-se mandado de levantamento judicial em favor do experto.

III) Manifestem-se as partes, em 5 (cinco) dias, acerca do laudo de avaliação (fls. 45/57).

Sem prejuízo, esclareça o credor a forma de expropriação que pretende adotar (art. 825, do NCPC).

IV) Intimem-se.

Itatiba, 7 de dezembro de 2016.

**Orlando Haddad Neto**  
Juiz de Direito

**(DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA)**

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0125/2016, foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 12/12/2016. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Marcelo Choinhet (OAB 143416/SP)  
Marcio Donizete Cruz Silva (OAB 294432/SP)  
Igor Felipe Garcia (OAB 298221/SP)  
Willians Boter Grillo (OAB 93936/SP)

Teor do ato: "Vistos.I) Expeça-se mandado de levantamento judicial do depósito de fls. 42, no valor de R\$ 1.000,00, em favor do perito, a título de honorários provisórios.II) Sem tentar desmerecer o trabalho desenvolvido pelo ilustre perito, ao contrário, ressaltando que é necessário ao deslinde da causa, atuando na qualidade de auxiliar do juízo, tenho como cabível acolher, em parte, o requerimento de fls. 58/59. Isto porque a fixação dos honorários periciais deve ser feita com moderação e razoabilidade, considerando-se, além da extensão e do tempo despendido para a elaboração do laudo, o grau de complexidade da perícia.Posto isso, fixo os honorários definitivos do perito em R\$ 2.500,00, devendo o exequente providenciar o depósito da quantia remanescente, de R\$ 1.500,00 (R\$ 2.500,00 - R\$ 1.000,00 = R\$ 1.500,00), no prazo de 5 (cinco) dias.Comprovado o depósito dos honorários, expeça-se mandado de levantamento judicial em favor do experto.III) Manifestem-se as partes, em 5 (cinco) dias, acerca do laudo de avaliação (fls. 45/57).Sem prejuízo, esclareça o credor a forma de expropriação que pretende adotar (art. 825, do NCPC).IV) Intimem-se."

Itatiba, 12 de dezembro de 2016.

André De Camargo Salles Tomazini  
Escrevente Técnico Judiciário



ITATIBA ( SP ), 23 de Dezembro de 2016 .

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Juiz(a)

Informamos a V.Exa. que se encontra depositado valor neste Banco, à disposição desse Juízo, na conta judicial abaixo discriminada:

Processo n.º: **0005607-10.2012.8.26.0281**  
Reu: **LEONOR GARCIA KURIHARA**  
CPF/CNPJ: **004.269.188-51**  
Autor: **CLUBE DE CAMPO FAZENDA**  
CPF/CNPJ: **51.308.690/0001-81**  
Valor original: **R\$ 1.500,00**  
Agência depositária: **6545 - 5 RUA AGUIAR-ITATIBA**  
N.º da conta judicial: **3000121443192**  
N.º da parcela: **2**  
Data do depósito: **19.12.2016**  
Depositante: **CLUBE DE CAMPO FAZENDA**

Respeitosamente,

**Banco do Brasil S.A.**  
RUA AGUIAR-ITATIBA  
R.DR.AGUIAR PUPO,204  
ITATIBA - SP .

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Juiz(a) de Direito  
**2 VARA CIVEL**  
**ITATIBA - SP .**

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DE ITATIBA–ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo número 0005607-10.2012.8.26.0281

CLUBE DE CAMPO FAZENDA, por seu advogado, nos autos do cumprimento de sentença que move em face de LEONOR GARCIA KURIHARA, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência expor e requerer o quanto segue.

Acerca do Laudo de Avaliação anexado aos autos, constatamos que o ilustre perito não levou em consideração em seu trabalho o fato do terreno avaliado **não possuir importantes elementos de infraestrutura**. Mais precisamente **o lote não é servido por rede de esgoto, rede de águas pluviais, guias, sarjetas e pavimentação asfáltica**, os quais estão previstos para serem executados por conta dos possuidores de imóveis.

Por força de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) firmado com o Ministério Público e Prefeitura Municipal de Itatiba (fato esse de pleno conhecimento do *expert* judicial, cf. fls. 48/49), os associados titulares de imóveis (casa ou terrenos existentes no interior do Clube de Campo), por meio da Associação, **assumiram neste TAC o compromisso de executarem essas obras complementares de infraestrutura**, o que vale dizer: estarão obrigados a concorrer com o pagamento de sua quota-parte no rateio do montante do valor do custo de tais obras.

Posto isso, requer à Vossa Excelência se digne determinar ao Ilustre Perito que informe qual o reflexo no valor de avaliação de um imóvel que não dispõe de toda essa infraestrutura, cujo ônus financeiro de realizá-la será de responsabilidade daquele que se encontrar como titular do mesmo (obrigação atrelada ao imóvel).

Requer-se, assim, que o Perito preste esclarecimentos complementares acerca dos apontamentos indicados, sobretudo porque nos fatores aplicados para valorização e desvalorização do bem avaliando, estes itens faltantes de infraestrutura não estão sendo considerados, e que, com a devida vênia, deverão fazer parte da avaliação do terreno.

Termos em que  
Pede deferimento.  
Itatiba, 23 de janeiro de 2017.

WILLIANS BOTER GRILLO  
OAB/SP 93.936



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Itatiba

FORO DE ITATIBA

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA BARÃO DE ITAPEMA, 181, -, CENTRO - CEP 13250-902,

FONE: (11) 4534-4711, ITATIBA-SP - E-MAIL:

ITATIBA2CV@TJSP.JUS.BR

**DECISÃO**

Processo nº: **0005607-10.2012.8.26.0281/02**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Inadimplemento**  
 Exequente: **Clube de Campo Fazenda**  
 Executado: **Leonor Garcia Kurihara**

**CONCLUSÃO**

Aos **23 de janeiro de 2017**, faço estes autos conclusos a Meritíssima Juíza Substituta da 2ª Vara Cível da Comarca de Itatiba, Estado de São Paulo, Doutora **RENATA HELOISA DA SILVA SALLES**.

**Antonio Ademir Montanhez**

Escrivão Judicial II

Matrícula nº 315.319-1

Vistos.

I) Expeça-se mandado de levantamento judicial do depósito de fls. 63, no valor de R\$ 1.500,00, em favor do perito, tal como já deliberado (fls. 60/61).

II) Intime-se o perito, via e-mail institucional, para os esclarecimentos técnicos suscitados pelo exequente (fls. 64).

III) Intimem-se.

Itatiba, **23 de janeiro de 2017**.

**Renata Heloísa da Silva Salles**

Juíza de Direito Designada

**(DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA)**

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0003/2017, foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 31/01/2017. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Marcelo Choinhet (OAB 143416/SP)  
Marcio Donizete Cruz Silva (OAB 294432/SP)  
Igor Felipe Garcia (OAB 298221/SP)  
Willians Boter Grillo (OAB 93936/SP)

Teor do ato: "Vistos.I) Expeça-se mandado de levantamento judicial do depósito de fls. 63, no valor de R\$ 1.500,00, em favor do perito, tal como já deliberado (fls. 60/61).II) Intime-se o perito, via e-mail institucional, para os esclarecimentos técnicos suscitados pelo exequente (fls. 64).III) Intimem-se."

Itatiba, 31 de janeiro de 2017.

André Guilherme Rossi  
Chefe de Seção Judiciário

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA – SP.**

**Processo número 0005607-10.2012.8.26.0281/02**

**LEONOR GARCIA KURIHARA**, nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, que lhe move o **CLUBE DE CAMPO FAZENDA**, vem, por seu advogado infra-assinado, à presença de V. Exa., expor concordância com o laudo pericial de avaliação apresentado pelo *expert* as fls. 45/59

São Paulo, 02 de fevereiro de 2017.

**IGOR FELIPE GARCIA**  
**OAB/SP 298.221**

Rua Antônio de Barros, 460, sala 06 – São Paulo – SP – CEP 03089-000.

Telefone: (11) 2092-9647

[www.gcjuridico.com.br](http://www.gcjuridico.com.br)

e-mail (s): [ifg@adv.oabsp.org.br](mailto:ifg@adv.oabsp.org.br)/[igor@gcjuridico.com.br](mailto:igor@gcjuridico.com.br)/[garcia@gcjuridico.com.br](mailto:garcia@gcjuridico.com.br)

e-mail (s): [rodrigo@gcjuridico.com.br](mailto:rodrigo@gcjuridico.com.br)/[cavarzere@gcjuridico.com.br](mailto:cavarzere@gcjuridico.com.br)



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Juízo de direito da 2ª Vara cível da comarca de Itatiba/SP  
 Av. Barão de Itapema nº181, Centro, Itatiba/SP – CEP 13250-902,

Eu RICARDO FASAWI GALLINA, retirei Mandado de levantamento do processo Digital nº 0005607-10.2017  
 Nº Guia 41/2017

Itatiba, 02/02/17

\_\_\_\_\_  
 OAB:

Este documento foi protocolado em 06/02/2017 às 15:09, é cópia do original assinado digitalmente por ANDRE GUILHERME ROSSI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0005607-10.2012.8.26.0281 e código 14E0E32.

*Wagner*

Comprovante de Resgate Justiça Estadual

-----  
 Numero de Protocolo : 00000000029846254  
 Processo : 0005607-10.2012.8.26.0281  
 Numero do Alvará : 41/2017  
 Data do Alvará : 02/02/2017  
 Data do Levantamento : 03/02/2017  
 Beneficiário : RICARDO FASANI GALLINA  
 CPF/CNPJ : 220.206.898-80  
 Agência do Resgate : 6545 RUA AGUIAR-ITATIBA  
 -----

DADOS DO RESGATE

Valor do Capital : R\$ 1.500,00  
 Valor dos Rendimentos: R\$ 15,29  
 Valor Bruto Resgate : R\$ 1.515,29  
 Valor do IR : R\$ 0,00  
 Valor Líquido Resgate: R\$ 1.515,29

DADOS DO CRÉDITO

Finalidade : Crédito em C/C BB  
 Banco : Banco do Brasil S.A.  
 Agência : 0799  
 Conta : 0050029-1  
 Titular da Conta : RICARDO FASANI GALLINA  
 CPF/CNPJ : 220.206.898-80  
 Valor Líq. Pagamento : R\$ 1.515,29  
 Data do Pagamento : 03/02/2017

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

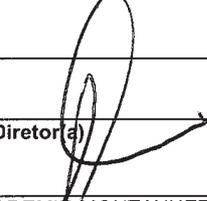
Conta Resgatada : 3000121443192  
 =====

Autenticação Eletrônica: 59BCF6C23BDE225D  
 Acesse seus comprovantes diretamente no site  
 www.bb.com.br, no menu Judiciário > Serviços  
 Exclusivos > Depósito Judicial > Comprovantes.  
 Clientes BB também podem acessar no Autoatendi-  
 mento Pessoa Física e Gerenciador Financeiro.

0005607-10.2012.8.26.0281-00000000029846254

Este documento foi protocolado em 08/02/2017 às 15:02, é cópia do original assinado digitalmente por ANDRE GUILHERME ROSSI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0005607-10.2012.8.26.0281 e código 14FBA6D.

PRAZO DE VALIDADE : 30 DIAS DA DATA DE EXPEDIÇÃO

 <b>PODER JUDICIÁRIO</b> <b>MANDADO DE LEVANTAMENTO JUDICIAL</b>			
Número de Cartório: 41/2017			
Comarca Comarca de Itatiba -X-	Fórum Fórum da Comarca de Itatiba -X-	Data de Emissão 30/01/2017 -X-	Data de Expedição 02/02/17
Vara 2ª Vara Cível da Comarca de Itatiba -X-	Ofício 2º Ofício Cível da Comarca de Itatiba -X-	Processo/Ano 0005607-10.2012 (7) -X-	
Ao Banco do Brasil S.A. -X-		Agência 6545-5 -X-	
Conta Número 3000121443192 -X-	Guia de Recolhimento Número 2 -X-	Data do Depósito 19/12/2016 -X-	
Nome da Pessoa Autorizada a Retirar RICARDO FASANI GALLINA -X-	Documento de Identificação 27.350.412-5 -X-	CPF/CNPJ 220.206.898-80 -X-	
Nome do Procurador -X-	Nº OAB -X-	Procuração(fls. dos autos) -X-	Valor de Direito a Retirar 1.500,00 -X-
Conta em Nome de / Partes CLUBE DE CAMPO FAZENDA X LEONOR GARCIA KURIHARA -X-			Valor Total Retirado
Saldo consultado antecipadamente conforme ofício resposta Banco do Brasil S.A. Nº -X-			
Observações LEVANTAMENTO TOTAL, ACRESCIDO DE JUROS. -X-			
Levantamento Pretendido <input checked="" type="checkbox"/> Imediato <input type="checkbox"/> No dia da conta Judicial		Data 02/02/17	Assinatura 
O(A) Juiz(a) de Direito 	O (A) Escrivão(ã) Diretor(a) 	Recebi o valor do presente 	
Nome: ORLANDO HADDAD NETO -X-	Nome: ANTONIO ADEMIR MONTANHEZ -X-	Assinatura	
	Matrícula: 315319 -X-	Identidade: 273504125	

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

2ª Via

Monitoria Gerir Montanhez  
 Escrivão Judicial  
 Matr. 315319

Este documento foi protocolado em 08/02/2017 às 15:02, é cópia do original assinado digitalmente por ANDRÉ GUILHERME ROSSI.  
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0005607-10.2012.8.26.0281 e código 14FBA6D.

## DENISE OLIVEIRA DOS SANTOS

---

**De:** DENISE OLIVEIRA DOS SANTOS  
**Enviado em:** sexta-feira, 10 de fevereiro de 2017 17:14  
**Para:** rfgprojetos@gmail.com  
**Assunto:** Processo 0005607-10.2012.8.26.0281

Prezado Ricardo, boa tarde!

Pelo presente, intimo a vsa. para prestar os esclarecimentos técnicos suscitados pelo exequente às fls. 64 , conforme determinado na r. decisão de fls 65, no prazo legal.

No mais, coloco-me à disposição.

Att.,



**DENISE OLIVEIRA DOS SANTOS**

Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

2º Ofício Cível

Avenida Barão de Itapema, 181 - Centro - Itatiba/SP - CEP: 13250-902

Telefone: (11) 4534-4315

E-mail: [dsantos15@tjsp.jus.br](mailto:dsantos15@tjsp.jus.br)

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA/SP.**

**Autos nº 0005607-10.2012**

**RICARDO FASANI GALLINA**, Engenheiro Civil, inscrito no CREA/SP sob nº 5061413653, nomeado perito judicial nos autos acima mencionados, de **EXECUÇÃO**, promovida por **CLUBE DE CAMPO FAZENDA** contra **LEONOR GARCIA KURIHARA**, vem, mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência expor o quanto segue.

- Juntada dos esclarecimentos técnicos determinados a fls. 65.

Termos em que,

Pede deferimento.

Itatiba, 13 de fevereiro de 2017.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP nº 5061413653**  
**Perito Judicial**

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

# **ESCLARECIMENTOS TÉCNICOS**

## **1. Manifestação do Exequente **CLUBE DE CAMPO FAZENDA** (fls. 64).**

O exequente solicita informações complementares sobre eventual omissão do laudo quanto à inserção de fator de desvalorização do bem penhorado em função da falta de infraestrutura no local (fls. 176/177).

A resposta é negativa.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

Importante registrar, de início, que a Engenharia de Avaliações e Perícias é uma atividade profissional e seus trabalhos devem obedecer as normas técnicas.

Além disso, todas as normas relativas às avaliações dispõem que a determinação desse valor é da responsabilidade exclusiva dos profissionais habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA.

No caso destes autos, o perito desenvolveu extenso trabalho de pesquisa de mercado, compreendendo planejamento, coleta e análise dos dados amostrais.

Assim, empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores, devida compatibilização e homogeneização, não merece acolhimento a impugnação apresentada pelo exequente.

Isso porque, quanto à questão da área ser objeto de termo de ajustamento de conduta com o Ministério Público, esclarece o perito, conforme exposto no laudo, que a avaliação considerou a situação atual do imóvel, atribuindo ao bem o correspondente valor de mercado, já que avaliações judiciais devem produzir valores que expressem as condições vigentes. Se no futuro a área for regularizada, com a implementação de infraestrutura de loteamento no local, obviamente que o imóvel também será valorizado.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

## **2. Conclusão**

As críticas apresentadas ao laudo pericial, apresentadas pelo digno advogado do exequente (fls. 64), não possui condições técnicas de alterar as conclusões do laudo de avaliação.

Assim, fica ratificada a conclusão apresentada no laudo de avaliação (fls. 56), e, continuando a disposição de Vossa Excelência para eventuais esclarecimentos, restituo estes autos em Cartório para que seja apreciado e determinado o que for de direito.

Nada mais havendo a acrescentar, dou por encerrada a presente manifestação técnica, composta por quatro paginas digitadas apenas no anverso de cada uma, que vão todas numeradas e por mim rubricadas, exceto esta, que vai datada e assinada.

Itatiba, 13 de fevereiro de 2017.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP nº 5061413653**  
**Perito Judicial**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE ITATIBA

FORO DE ITATIBA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Barão de Itapema, 181, -, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11) 4534-4711, Itatiba-SP - E-mail: itatiba2cv@tj.sp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0005607-10.2012.8.26.0281/02**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Inadimplemento**  
 Exequente: **Clube de Campo Fazenda**  
 Executado: **Leonor Garcia Kurihara**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Manifestem-se as partes acerca do laudo pericial de fls. 72/75. Nada Mais. Itatiba, 14 de fevereiro de 2017. Eu, \_\_\_\_, Denise Oliveira dos Santos, Escrevente Técnico Judiciário.

**CERTIDÃO - Remessa ao DJE**

Certifico e dou fé que remeti ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) ato(s) ordinatório(s) acima em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.

Eu, \_\_\_\_, Denise Oliveira dos Santos, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0014/2017, foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 17/02/2017. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Marcelo Choinhet (OAB 143416/SP)  
Marcio Donizete Cruz Silva (OAB 294432/SP)  
Igor Felipe Garcia (OAB 298221/SP)  
Willians Boter Grillo (OAB 93936/SP)

Teor do ato: "Manifestem-se as partes acerca do laudo pericial de fls. 72/75."

Itatiba, 17 de fevereiro de 2017.

André Guilherme Rossi  
Chefe de Seção Judiciário

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DE ITATIBA –  
ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo número 0005607-10.2012.8.26.0281

CLUBE DE CAMPO FAZENDA, por seu advogado, nos autos do cumprimento de sentença que move em face de LEONOR GARCIA KURIHARA, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência requerer, tendo em vista a manifestação do Perito Judicial (fls. 73/75), o quanto segue:

1. Na tarefa fundamental de auxiliar o Juízo acerca de matéria que exige conhecimento especializado, o Perito nomeado deve empenhar-se para fornecer elementos com razoável grau de precisão.

2. Tendo em vista que o imóvel avaliando não conta com infraestrutura legal (rede de água, esgoto, rede de águas fluviais, guias, sarjetas, asfalto), natural que o exequente indague ao *expert* qual a influência da ausência desses elementos essenciais na atribuição de um valor de mercado ao bem, sobretudo levando-se em consideração que os custos para a realização desses elementos faltantes deverão de ser suportados exclusivamente pelo titular do mesmo.

3. Diante do não enfrentamento dessa questão pelo Perito Judicial em sua resposta as fls. 73/75, o exequente foi buscar subsídios técnicos junto ao Engenheiro José Marcos Medeiros, CREA n° 060.078.829-1, profissional com larga experiência em avaliações, pois, de fato, inaceitável a conclusão a que chegou o Perito, imputando o valor de R\$190,00 por metro quadrado a um lote nas condições do avaliando (sem a infraestrutura mencionada).

4. E o parecer técnico do Engenheiro José Marcos Medeiros é por demais esclarecedor a respeito de equívocos incorridos pelo *expert* judicial. O Perito Judicial, ao mesmo tempo em que reconhece que o método comparativo de dados de mercado direito é o método consagrado para avaliações do presente caso, em seguida, sob a alegação de inexistir dados comparativos, deixa de lado essa metodologia segura, passando a apoiar suas conclusões em opiniões pessoas de corretores, vejamos:

*Em função das características do imóvel avaliando e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário desta cidade, para determinação do valor de mercado atual, **concluimos pela aplicação do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, por ser metodologia compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis.***

**Trata-se de método consagrado e o mais utilizado em avaliações dessa natureza, através de comparação de dados**

*referentes a outros imóveis ofertados ou vendidos, em regime de livre mercado.*

*A utilização do Método Comparativo de Dados Direto de Mercado, consistente na pesquisa direta a ofertas ou transações efetivamente ocorridas, tornou-se impraticável para o presente caso, tendo em vista a inexistência desses elementos nos moldes ditados pela norma técnica incidente.*

*Para o loteamento sob avaliação, porém, foram colhidos vários elementos (opiniões de corretores) junto a imobiliárias idôneas desta cidade, para embasar a tomada de decisão do perito (item 3,2,1, fls. 52/53, grifei).*

5. Com isso, o laudo pericial deixa de apresentar a necessária precisão para orientar o Juízo na tomada de uma decisão, vez que, abrindo mão de dados concretos de mercado, passa a se apoiar em meras impressões pessoais de agentes imobiliários, prática essa, consoante nos explica o Engenheiro José Marcos Medeiros, vedada expressamente pela norma técnica do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE), no item 9.2.1.2, letra "j", que assim dispõe:

9. Procedimentos metodológicos  
9.2 Método comparativo direto de dados de mercado  
9.2.1.2 – Coleta de dados

***j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.***

6. E mais. Aludidas normas técnicas do IBAPE impõe que se leve em consideração, para apuração do valor, pelo menos 05 (cinco) elementos concretos comparativos, e o ilustre perito, no lugar de se valer de elementos concretos, como preços de negócios e ofertas reais de imóveis dentro do Clube de Campo Fazenda, indicando quais imóveis, locais, medidas, topografia etc., **apoiou-se exclusivamente em meras opiniões de corretores e em UM ÚNICO ELEMENTO** para chegar ao valor básico, afrontando, uma técnica importante de avaliação, recomendada pelo notável avaliador Eng<sup>o</sup> José Carlos Pellegrino, em seu trabalho publicado no Livro AVALIAÇÕES PARA GARANTIAS (fls 30, editado pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia- Editora PINI), assim dispondo:

#### *7 – Níveis de Precisão*

##### *7.3 – Avaliações de Precisão:*

*Sub ítem c, quanto à confiabilidade do conjunto de elementos assegurada por:*

- homogeneidade dos elementos entre si;*
- contemporaneidade;*

***-número de dados de mesma natureza, efetivamente utilizados maior ou igual a cinco.***

7. A fim de fornecer subsídios seguros ao Juízo, o Engenheiro José Marcos Medeiros, em seu parecer técnico, mostra-nos que, ao contrário do alegado pelo Perito Judicial, **existem sim elementos concretos, comparativos de valor mercado, com pelo menos 10 (dez) ofertas reais de imóveis dentro do Clube de Campo Fazenda**, indicando os imóveis, locais, medidas, topografia etc., chegando, com base nesses elementos, a um grau de precisão razoavelmente seguro, confiável, sobre o valor de mercado do lote avaliando, qual seja, de **R\$125,15 por metro quadrado** (diferentemente do 190,00 por metro quadrado a que chegou o *expert*).

7.1. E para chegar ao valor de R\$125,15m<sup>2</sup> (totalizando o valor de mercado de **R\$58.007,03**), o Engenheiro José Marcos Medeiros apresenta os seguintes elementos concretos, idôneos, confiáveis (isso é, com a indicação do imóvel pesquisado, sua localização, medidas, demais características, código e valor ofertado na imobiliária pesquisada). Vejamos:

Anexos: Anexo 1 – Planilha de calculo estatístico do Valor Básico Unitário.

#### **Anexo 1 - Cálculo do Valor Basico Unitário VBU**



### **Elemento nº 01**

**Residencia no Clube de Campo Fazenda – Itatiba**

**Imóvel Cod CA 0761 - Vivali Imóveis – Itatiba**

**Preço = R\$ 240.000,00 (casa = 200.000,00/ terreno = 40.000,00)**

**Área do terreno = 275,00 m2.**

**Corretor: vitorioso @ vivvaliimoveis.com.br**

**Tel. (11) 7894-6786**



## **Elemento nº 02**

**Residencia no Clube de Campo Fazenda – Itatiba**

**Imóvel Cod CA 0953 - Vivali Imóveis – Itatiba**

**Preço = R\$ 350.000,00 (casa = 310.000,00/ terreno = 40.000,00)**

**Área do terreno = 300,00 m2.**

**Corretor: vitorioso @ vivvaliimoveis.com.br**

**Tel. (11) 7894-6786**



### **Elemento nº 03**

**Residencia no Clube de Campo Fazenda – Itatiba**

**Imóvel Cod CA 0949 - Vivali Imóveis – Itatiba**

**Preço = R\$ 285.000,00 (casa = 240.000,00/ terreno = 45.000,00)**

**Area do terreno = 320,00 m2.**

**Corretor: vitorioso @ vivvaliimoveis.com.br**

**Tel. (11) 7894-6786**



#### **Elemento nº 04**

**Residencia no Clube de Campo Fazenda – Itatiba**

**Imóvel Cod CA 0865 - Vivali Imóveis – Itatiba**

**Preço = R\$ 140.000,00 (casa = 100.000,00/ terreno = 40.000,00)**

**Area do terreno = 300,00 m2.**

**Corretor: vitorioso @ vivvaliimoveis.com.br**

**Tel. (11) 7894-6786**



**Elemento nº 05**

**Residencia no Clube de Campo Fazenda – Itatiba**

**Imóvel Cod CA 0864 - Vivali Imóveis – Itatiba**

**Preço = R\$ 137.800,00 (casa = 102.800,00/ terreno = 35.000,00)**

**Area do terreno = 250,00 m2.**

**Corretor: vitorioso @ vivvaliimoveis.com.br**

**Tel. (11) 7894-6786**



### **Elemento nº 06**

**Residencia no Clube de Campo Fazenda – Itatiba**

**Imóvel Cod CA 0861 - Vivali Imóveis – Itatiba**

**Preço = R\$ 300.000,00 (casa = 260.000,00/ terreno = 40.000,00)**

**Area do terreno = 300,00 m2.**

**Corretor: vitorioso @ vivvaliimoveis.com.br**

**Tel. (11) 7894-6786**



### **Elemento nº 07**

**Residencia no Clube de Campo Fazenda – Itatiba**

**Imóvel Cod CA 0847 - Vivali Imóveis – Itatiba**

**Preço = R\$ 260.000,00 (casa = 225.000,00/ terreno = 35.000,00)**

**Area do terreno = 250,00 m2.**

**Corretor: vitorioso @ vivvaliimoveis.com.br**

**Tel. (11) 7894-6786**



### **Elemento nº 08**

**Residencia no Clube de Campo Fazenda – Itatiba**

**Imóvel Cod CA 0789 - Vivali Imóveis – Itatiba**

**Preço = R\$ 115.000,00 (casa = 102.000,00/ terreno = 13.000,00)**

**Area do terreno = 90,00 m2.**

**Corretor: vitorioso @ vivvaliimoveis.com.br**

**Tel. (11) 7894-6786**



### **Elemento nº 09**

**Residencia no Clube de Campo Fazenda – Itatiba**

**Imóvel Cod CA 0522 - Vivali Imóveis – Itatiba**

**Preço = R\$ 140.000,00 (casa = 105.000,00/ terreno = 35.000,00)**

**Area do terreno = 250,00 m2.**

**Corretor: vitorioso @ vivvaliimoveis.com.br**

**Tel. (11) 7894-6786**



### **Elemento nº 10**

**Residencia no Clube de Campo Fazenda – Itatiba**

**Imóvel Cod CA 0545 - Vivali Imóveis – Itatiba**

**Preço = R\$ 290.000,00 (casa = 220.000,00/ terreno = 70.000,00)**

**Area do terreno = 500,00 m2.**

**Corretor: vitorioso @ vivvaliimoveis.com.br**

**Tel. (11) 7894-6786**

Posto isso, o exequente requer se digne deferir a intimação do Perito Judicial para que complemente o laudo pericial, tomando em consideração os elementos concretos trazidos pelo parecer técnico ora encartado, acerca de ofertas reais de imóveis dentro do Clube de Campo Fazenda, para o fim de concluir sobre o

WILLIANS BOTER GRILLO  
OAB/SP 93.936

efetivo valor de mercado do imóvel avaliando, devendo, em caso de discordância, apresentar as justificativas técnicas pertinentes.

P. deferimento.

Itatiba, 06 de março de 2017.

WILLIANS BOTER GRILLO

OAB/SP 93.936

José Marcos Medeiros  
Engenheiro Civil

EXELENTESSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE ITATIBA ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO Nº0005607-10.2012.8.26.0281

CLASSE: AÇÃO DE EXECUÇÃO

REQUERENTE: CLUBE DE CAMPO FAZENDA

REQUERIDO : LEONOR GARCIA KURIHARA

José Marcos Medeiros, Engenheiro Civil, portador do CREA/SP nº 060078829-1, Assistente Técnico do **CLUBE DE CAMPO FAZENDA** na Ação de **EXECUÇÃO** no processo acima referenciado, tendo procedido às necessárias diligências e não podendo concordar totalmente com a avaliação do Sr. Perito Judicial, apresenta os motivos de sua parcial discordância, consubstanciado no seguinte,

#### LAUDO PARCIALMENTE DISCORDANTE

Apesar de muito bem elaborado, passo a apresentar as razões pelas quais discordo parcialmente do laudo do expert do juízo:

##### 1 – Introdução:

Apresenta a situação do imóvel, perante o Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba, bem como a sua situação perante a municipalidade (em fase de regularização urbanística, no Processo Administrativo 8239/1999 – conforme Lei Municipal 4552/2013)

Apresenta ainda sua correta localização Rua Irineu Massaretto, 596, Clube de Campo Fazenda, Bairro Moenda nesta cidade, vinculado ao título patrimonial 3260B

Rua Sebastião Medeiros, nº 61 - Tel. 4538-2433  
Cel. (11) 99405-6981- CEP 13.253-562  
Itatiba - SP

José Marcos Medeiros  
Engenheiro Civil

### 1 – Vistoria e Considerações Técnicas:

Apresenta a data da sua vistoria no local, fala da inexistência de benfeitorias no imóvel, caracteriza o imóvel como sendo Residencial, discorre sobre as características do Clube de Campo Fazenda, o localiza dentro da Macrozona Urbana, em Zona Predominantemente Residencial, apresenta sua área total e que cerca de 50% dessa área trata-se de Reserva Particular de Patrimônio Natural.

Cita também a infraestrutura básica existente no clube, diz que absorção do mercado imobiliário para aquela região é considerado Moderado, cita o formato e topografia do imóvel considerado, dizendo ainda que o referido imóvel não tem benfeitorias a serem consideradas na sua avaliação.

Discorre ainda sobre a condição de não autorização de vendas de imóveis dentro do Clube de Campo devido ao Termo de Ajustamento de Conduta firmado com o Ministério Público do Estado de São Paulo, com o Clube de Campo Fazenda e novamente sobre o processo em curso na Prefeitura Municipal de Itatiba já citado anteriormente.

Cita ainda a história do referido clube desde 1960 até os dias atuais, quanto à seu início de ocupação, número de lotes residenciais e comerciais, Termo de Ajustamento e Conduta, estudo de ajustes, envio de projetos ao órgão estadual Cidade Legal, bem como a aprovação previa pela municipalidade, do projeto de regularização, projeto este que não atende a todos os requisitos constantes na Lei de Parcelamento do Solo do Município de Itatiba, SP.

### 2.1 – Documentação Fotográfica:

Apresenta farta documentação fotográfica com foto do Google Earth, localizando o imóvel na foto aérea, fotos da Portaria do Clube, de algumas áreas internas do clube, e fotos do imóvel avaliando.

**Observação: Concordo plenamente com a postura do expert do juízo até esse ponto de seu laudo.**

### 3 – Avaliação:

#### 3.1 – Metodologia aplicada:

Rua Sebastião Medeiros, nº 61 – Tel. 4538-2433  
Cel. (11) 99405-6991 – CEP 13.253-562  
Itatiba - SP



José Marcos Medeiros  
Engenheiro Civil

No primeiro paragrafo diz (corretamente) que será utilizado o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, pois é o método mais compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponível.

Diz que trata-se de um método consagrado e o mais utilizado em avaliações dessa natureza, através da comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados, ou vendidos, a regime de livre mercado.

No quarto paragrafo diz que a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, consistente na pesquisa a ofertas ou transações efetivamente ocorridas **tornou-se impraticável** para o presente caso, tendo em vista a inexistência desses elementos nos moldes ditados pelas normas técnicas vigentes.

No quinto parágrafo diz: "*Para o loteamento sob avaliação, porém, foram colhidos vários elementos (opiniões de corretores) junto à imobiliárias idôneas dessa cidade, para embasar a tomada de decisão do perito.*".

**O perito afirma que colheu OPINIÕES DECORRETORES para embasar sua tomada de decisão.**

**Vejamos o que diz a norma do IBAPE/SP 2011:**

9. Procedimentos metodológicos

9.2 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

9.2.1.2 – Coleta de dados

**j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.**

**Grande equívoco do nobre expert do juízo.**

Rua Sebastião Medeiros, nº 61 - Tel. 4538-2433  
Cel. (11) 99405-6981- CEP 13.253-562  
Itatiba - SP

José Marcos Medeiros  
Engenheiro Civil

Apresenta então os fatores que utilizará para homogeneização visando a obtenção do VBU (Valor Básico Unitário), com os quais concordo inteiramente: Fatores de Atualização, Fonte, transposição, Topografia, Área e Superfície.

### 3.2 – Pesquisa / homogeneização de valores:

#### 3.2.1 – Pesquisa de valores – Terreno:

No primeiro paragrafo diz novamente:

" A partir de opiniões de corretores idôneos, acima identificados, simulando um lote de terreno ideal - paradigma, foi obtido o valor médio de R\$ 190,00 por m2. ( q= R\$ 190,00/m2.)"

**O perito confirma que utilizou OPINIÕES DECORRETORES para obter o valor médio de mercado.**

#### 3.2.2 – Homogeneização da Pesquisa de Valores:

Faz a homogeneização de valores de uma pesquisa de opinião onde apresenta apenas um elemento R\$ 190,00/m2., aplicando os fatores já apresentados e chega ao valor do VBU = R\$ 153,90 / m2.

Também o ilustre avaliador Engº José Carlos Pellegrino, ilustra seu trabalhos fls 30, publicado no Livro AVALIAÇÕES PARA GARANTIAS, editado pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia- Editora PINI, em seu item 7:



Rua Sebastião Medeiros, n° 61 - Tel. 4538-2433  
Cel. (11) 99405-6981- CEP 13.253-562  
Itatiba - SP

José Marcos Medeiros  
Engenheiro Civil

## 7 – Níveis de Precisão

### 7.3 – Avaliações de Precisão:

Sub item c) quanto à confiabilidade do conjunto de elementos assegurada por:

- homogeneidade dos elementos entre si;
- contemporaneidade;
- número de dados de mesma natureza, efetivamente utilizados maior ou igual a cinco.

**Outro grande equívoco do nobre expert do juízo, pois utilizou-se de somente um elemento para obtenção do VBU**

Diante de todo o exposto passo a apresentar um novo cálculo dos valores corretos:

### A – Pesquisa de Mercado:

Realizei pesquisa na Internet no portal imobiliário da região tendo encontrado 10 imóveis à venda No Clube de Campo Fazenda , todos devidamente caracterizados, inclusive com fotos, no Anexo 1 - Planilha de calculo estatístico do Valor Básico Unitário.

O valor ali calculado, resulta de cálculos estatísticos sobre os elementos pesquisados onde encontramos o valor que mais representa os valores unitários médios por metro quadrado, dos imóveis existentes dentro do Clube de Campo Fazenda.

O valor encontrado será o Valor Básico Unitário **VBU = R\$125,15** por metro quadrado a ser utilizado nos cálculos.

Rua Sebastião Medeiros, n° 61 – Tel. 4538-2433  
Cel. (11) 99405-6981- CEP 13.253-562  
Itatiba - SP

José Marcos Medeiros  
Engenheiro Civil

**B – Calculo do valor do terreno:**

$$Vt = VBU \times K2 \times K4 \times S$$

Onde:

Vt = Valor do Terreno,

VBU = Valor Básico Unitário – R\$ 125,15 -(vide anexo1),

K4 = Fator topografia = 0,90 – terreno em aclive :

S = Área do terreno = 515,00 m2.

$$VT = R\$ 125,15 \times 0,90 \times 515,00 = R\$ 58.007,03$$

**C – Conclusão:**

O valor do terreno localizado na Rua Irineu Massaretto, 596, loteamento Clube de Campo Fazenda, com área de 515,00 m2. Parte de área maior, objeto da transcrição 11.429 do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba, estado de São Paulo, tem valor de mercado em números redondos de **R\$ 58.000,00 (cinquenta e oito mil reais)** validos para dezembro de 2016.

**D – Encerramento:**

O presente laudo é composto por 6 (seis) folhas impressas somente no anverso mais um anexo, todas devidamente rubricadas, sendo somente esta última por mim assinada.

Itatiba, 06 de março de 2017

  
José Marcos Medeiros  
Engenheiro civil  
CREA 060.078.829-1

Anexos: Anexo 1 – Planilha de calculo estatístico do Valor Básico Unitário.

Rua Sebastião Medeiros, n° 61 - Tel. 4538-2433  
Cel. (11) 99405-6981- CEP 13.253-562  
Itatiba - SP

José Marcos Medeiros  
Engenheiro Civil

---

**Anexo 1 -Cálculo do Valor Basico Unitário VBU**

---

Rua Sebastião Medeiros,n° 61 - Tel. 4538-2433  
Cel. (11) 99405-6981- CEP 13.253-562  
Itatiba - SP



José Marcos Medeiros  
Engenheiro Civil



**Elemento nº 01**  
**Residencia no Clube de Campo Fazenda – Itatiba**  
**ImóvelCod CA 0761 - Vivali Imóveis – Itatiba**  
**Preço = R\$ 240.000,00(casa = 200.000,00/ terreno = 40.000,00)**  
**Área do terreno = 275,00 m2.**  
**Corretor: vitorioso @ vivvaliimoveis.com.br**  
**Tel.(11) 7894-6786**

Rua Sebastião Medeiros,nº 61 - Tel. 4538-2433  
Cel. (11) 99405-6981- CEP 13.253-562  
Itatiba - SP

José Marcos Medeiros  
Engenheiro Civil



**Elemento nº 02**

**Residencia no Clube de Campo Fazenda – Itatiba**

**ImóvelCod CA 0953 - Vivali Imóveis – Itatiba**

**Preço = R\$ 350.000,00(casa = 310.000,00/ terreno = 40.000,00)**

**Área do terreno =300,00 m2.**

**Corretor: vitorioso @ vivvaliimoveis.com.br**

**Tel.(11) 7894-6786**

Rua Sebastião Medeiros, nº 61 - Tel. 4538-2433  
Cel. (11) 99405-6981- CEP 13.253-562  
Itatiba - SP

José Marcos Medeiros  
Engenheiro Civil



**Elemento nº 03**

**Residencia no Clube de Campo Fazenda – Itatiba**

**ImóvelCod CA 0949 - Vivali Imóveis – Itatiba**

**Preço = R\$ 285.000,00(casa = 240.000,00/ terreno = 45.000,00)**

**Area do terreno = 320,00 m2.**

**Corretor: vitorioso @ vivvaliimoveis.com.br**

**Tel.(11) 7894-6786**

Rua Sebastião Medeiros,nº 61 - Tel. 4538-2433  
Cel. (11) 99405-6981- CEP 13.253-562  
Itatiba - SP

José Marcos Madeiros  
Engenheiro Civil



**Elemento nº 04**

**Residencia no Clube de Campo Fazenda – Itatiba**

**ImóvelCod CA 0865 - Vivali Imóveis – Itatiba**

**Preço = R\$ 140.000,00(casa = 100.000,00/ terreno = 40.000,00)**

**Area do terreno = 300,00 m2.**

**Corretor: vitorioso @ vivvaliimoveis.com.br**

**Tel.(11) 7894-6786**

Rua Sebastião Medeiros, nº 51 - Tel. 4538-2433  
Cel. (11) 99405-6981- CEP 13.253-562  
Itatiba - SP

José Marcos Medeiros  
Engenheiro Civil



**Elemento nº 05**

**Residencia no Clube de Campo Fazenda – Itatiba**

**ImóvelCod CA 0864 - Vivali Imóveis – Itatiba**

**Preço = R\$ 137.800,00(casa = 102.800,00/ terreno = 35.000,00)**

**Area do terreno = 250,00 m2.**

**Corretor: vitorioso @ vivvaliimoveis.com.br**

**Tel.(11) 7894-6786**

Rua Sebastião Medeiros, nº 61 – Tel. 4538-2433  
Cel. (11) 99405-6981- CEP 13.253-562  
Itatiba - SP

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'V' or similar character.

José Marcos Medeiros  
Engenheiro Civil



**Elemento nº 06**

**Residencia no Clube de Campo Fazenda – Itatiba**

**ImóvelCod CA 0861 - Vivali Imóveis – Itatiba**

**Preço = R\$ 300.000,00(casa = 260.000,00/ terreno = 40.000,00)**

**Area do terreno = 300,00 m2.**

**Corretor: vitorioso @ vivvaliimoveis.com.br**

**Tel.(11) 7894-6786**

Rua Sebastião Medeiros, n° 51 - Tel. 4538-2433  
Cel. (11) 99405-6981- CEP 13.253-562  
Itatiba - SP

José Marcos Medeiros  
Engenheiro Civil



**Elemento nº 07**

**Residencia no Clube de Campo Fazenda – Itatiba**

**ImóvelCod CA 0847 - Vivali Imóveis – Itatiba**

**Preço = R\$ 260.000,00(casa = 225.000,00/ terreno = 35.000,00)**

**Area do terreno = 250,00 m2.**

**Corretor: vitorioso @ vivvaliimoveis.com.br**

**Tel.(11) 7894-6786**

Rua Sebastião Medeiros,nº 61 – Tel. 4538-2433  
Cel. (11) 99405-6981- CNP 13.253-562  
Itatiba - SP

José Marcos Medeiros  
Engenheiro Civil



**Elemento nº 08**

**Residencia no Clube de Campo Fazenda – Itatiba**

**ImóvelCod CA 0789 - Vivali Imóveis – Itatiba**

**Preço = R\$ 115.000,00(casa = 102.000,00/ terreno = 13.000,00)**

**Area do terreno = 90,00 m2.**

**Corretor: vitorioso @ vivvaliimoveis.com.br**

**Tel.(11) 7894-6786**

Rua Sebastião Medeiros,nº 61 - Tel. 4538-2433  
Cel. (11) 99405-6981- CEP 13.253-562  
Itatiba - SP

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script.

José Marcos Medeiros  
Engenheiro Civil



**Elemento nº 09**

**Residencia no Clube de Campo Fazenda – Itatiba**

**ImóvelCod CA 0522 - Vivali Imóveis – Itatiba**

**Preço = R\$ 140.000,00(casa = 105.000,00/ terreno = 35.000,00)**

**Area do terreno = 250,00 m2.**

**Corretor: vitorioso @ vivvaliimoveis.com.br**

**Tel.(11) 7894-6786**

Rua Sebastião Medeiros,nº 51 - Tel. 4538-2433  
Cel. (11) 99405-6981- CEP 13.253-562  
Itatiba - SP

José Marcos Medeiros  
Engenheiro Civil



**Elemento nº 10**

**Residencia no Clube de Campo Fazenda – Itatiba**

**ImóvelCod CA 0545 - Vivali Imóveis – Itatiba**

**Preço = R\$ 290.000,00(casa = 220.000,00/ terreno = 70.000,00)**

**Area do terreno = 500,00 m2.**

**Corretor: vitorioso @ vivvaliimoveis.com.br**

**Tel.(11) 7894-6786**

Rua Sebastião Medeiros, nº 61 - Tel. 4538-2433  
Cel. (11) 99405-6981- CEP 13.253-562  
Itatiba - SP

ANEXO 1 - A

**JOSÉ MARCOS MEDEIROS**  
 Engenheiro Civil - CREA 060.078.829-1  
 PESQUISA DE PREÇOS DE TERRENOS

LOCAL: ITATIBA-SP

02/03/2017

**FICHA DE CADASTRO**

Nº da Ficha	Endereço	Bairro	Áreas		Preços	I - Fonte de Informação		Operação		Observações
			L- Largura	P- Profundidade		D - Data	T - Telefone	1 - Oferta	2 - Venda	
1	Imovel Cod CA 0761 - Clube de Campo Fazenda - Vivaldi Imóveis		L-		P - Preço Global	I - Vivaldi Imóveis	D - mar/07	1		Plano
			P-		P - Preço / m²					
			A-	275,00 m²	P - R\$ 145,45/m²					
2	Imovel Cod CA 0953 - Clube de Campo Fazenda - Vivaldi Imóveis		L-		P - R\$40.000,00	I - Vivaldi Imóveis	D - mar/07	1		Plano
			P-		P - R\$ 133,33/m²					
			A-	300,00 m²	P - R\$ 455.000,00					
3	Imovel Cod CA 0949 - Clube de Campo Fazenda - Vivaldi Imóveis		L-		P - R\$ 140,63/m²	I - Vivaldi Imóveis	D - mar/07	1		Plano
			P-		P - R\$ 450.000,00					
			A-	320,00 m²	P - R\$ 133,33/m²					
4	Imovel Cod CA 0865 - Clube de Campo Fazenda - Vivaldi Imóveis		L-		P - R\$335.000,00	I - Vivaldi Imóveis	D - mar/07	1		Plano
			P-		P - R\$ 140,00/m²					
			A-	250,00 m²						
5	Imovel Cod CA 0864 - Clube de Campo Fazenda - Vivaldi Imóveis		L-			I - Vivaldi Imóveis	D - mar/07	1		Plano
			P-							
			A-							

**ANEXO I - A.1**  
**JOSÉ MARCOS MEDEIROS**  
 Engenheiro Civil - CREA 060.078.829-1  
 PESQUISA DE PREÇOS DE TERRENS

LOCAL: ITATIBA-SP \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_02/03/2017

**FICHA DE CADASTRO**

Nº da Ficha	Endereço	Bairro	Áreas			Preços		Fonte de Informação		Operação			Observações
			L- Largura	P- Profundidade	A- Área	P - Preço Global	P - Preço / m²	D - Data	T - Telefone	1 - Oferta	2 - Venda	3 - Av. CEF	
6	Imovel Cod CA 0861 - Clube de Campo Fazenda - Vivali Imóveis		L-			P - R\$40.000,00		I - Vivali Imóveis					
			P-			P - R\$ 133,33/m²		D - mar/07			I		
			A-	300,00 m²				T - 7894-6786					
7	Imovel Cod CA 0847 - Clube de Campo Fazenda - Vivali Imóveis		L-			P - R\$35.000,00		I - Vivali Imóveis					
			P-			P - R\$ 140,00/m²		D - mar/07			I		
			A-	250,00 m²				T - 7894-6786					
8	Imovel Cod CA 0789 - Clube de Campo Fazenda - Vivali Imóveis		L-			P - R\$13.000,00		I - Vivali Imóveis					
			P-			P - R\$ 144,44/m²		D - mar/07			I		
			A-	90,00 m²				T - 7894-6786					
9	Imovel Cod CA 0522-Clube de Campo Fazenda - Vivali Imóveis		L-			P - R\$35.000,00		I - Vivali Imóveis					
			P-			P - R\$ 140,00/m²		D - mar/07			I		
			A-	250,00 m²				T - 7894-6786					
10	Imovel Cod CA 0545 - Clube de Campo Fazenda - Vivali Imóveis		L-			P - R\$70.000,00		I - Vivali Imóveis					
			P-			P - R\$ 140,00/m²		D - mar/07			I		
			A-	500,00 m²				T - 7894-6786					



ANEXO 1 - B

02/03/2017

JOSÉ MARCOS MEDEIROS

Engenheiro Civil - CREA 060.078.829-1

**FICHA DE HOMOGENEIZAÇÃO**

TR	Área (m²)	Preço à vista ou de avaliação	Preço/m²	VARIÁVEIS						Valores Homogeneizados R\$ / m²	
				$\frac{1 \cdot \sum j \cdot P}{1 + \sum j \cdot TR}$	FATOR FONTE*	FATOR TESTADA*	FATOR PROFUND.*	FATOR SUPERE.*	FATOR TRANSPOSI.*		
1	275,00	R\$40.000,00	R\$145,45	1,000	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$130,91
2	300,00	R\$40.000,00	R\$133,33	1,000	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$120,00
3	320,00	R\$45.000,00	R\$140,63	1,000	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$126,56
4	300,00	R\$40.000,00	R\$133,33	1,000	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$120,00
5	250,00	R\$35.000,00	R\$140,00	1,000	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$126,00
6	300,00	R\$40.000,00	R\$133,33	1,000	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$120,00
7	250,00	R\$35.000,00	R\$140,00	1,000	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$126,00
8	90,00	R\$13.000,00	R\$144,44	1,000	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$126,00
9	250,00	R\$35.000,00	R\$140,00	1,000	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$130,00
10	500,00	R\$70.000,00	R\$140,00	1,000	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$126,00
11											R\$126,00
12											
13											
14											
15											

**JOSÉ MARCOS MEDEIROS**  
Engenheiro Civil - CREA 060.078.829-1

**ANEXO 1 - C**

**FICHA DE CADASTRO**

02/03/2017

TR	RS / m <sup>2</sup>
1	RS130,91
2	RS120,00
3	RS126,56
4	RS120,00
5	RS126,00
6	RS120,00
7	RS126,00
8	RS130,00
9	RS126,00
10	RS126,00
11	
12	
13	

**n = 10**  
**X = 125,15**  
**S = 3,9601**  
**CV = 0,032**

**VERIFICAÇÃO DA PERMANÊNCIA DE ELEMENTOS APARENTEMENTE DISCREPANTES**

CONDICÃO DE PERMANÊNCIA	$\frac{d}{S} \leq \rho$	DISTRIBUIÇÃO DE CHAUVENET
n =	10	n
$\rho =$	1,96	$\rho$
		5
		6
		7
		8
		9
		10
		11
		12
		14
		16
		18

**VERIFICAÇÃO DOS VALORES EXTREMOS**

EXTREMO SUPERIOR  

$$\frac{|\bar{X} - S_h|}{S} = 1,45 \text{ Permanece}$$

EXTREMO INFERIOR  

$$\frac{|\bar{X} - S_h|}{S} = 1,30 \text{ Permanece}$$

**VALOR AVALIANDO**

DETERMINAÇÃO DO INTERVALO DE CONFIANÇA	DISTRIBUIÇÃO DE STUDENT
$t_{0,90}$	1,38
$V = \bar{X} \pm t_{0,90} \cdot \frac{S}{\sqrt{n-1}}$	n-1
	(0,90)
	1
	2
	3
	4
	5
	6
	7
	8
	9
	10
	11
	12

LIMITE SUPERIOR: RS 126,97  
 LIMITE INFERIOR: RS 123,33  
 MÉDIA: RS125,15

AVALIAÇÃO NORM. - CLUBE DE CAMPO FAZENDA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA – SP.**

**Processo número 0005607-10.2012.8.26.0281**

**LEONOR GARCIA KURIHARA**, nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, que lhe move o **CLUBE DE CAMPO FAZENDA**, vem, por seu advogado infra-assinado, à presença de V. Exa., expor concordância com o laudo complementar acostado as fls. 72/75.

Termos em que,  
pede deferimento.  
São Paulo, 05 de março de 2017.

**IGOR FELIPE GARCIA**  
**OAB/SP 298.221**

Rua Antônio de Barros, 460, sala 06 – São Paulo – SP – CEP 03089-000.

Telefone: (11) 2092-9647

[www.gcjuridico.com.br](http://www.gcjuridico.com.br)

e-mail (s): [ifg@adv.oabsp.org.br](mailto:ifg@adv.oabsp.org.br)/[igor@gcjuridico.com.br](mailto:igor@gcjuridico.com.br)/[garcia@gcjuridico.com.br](mailto:garcia@gcjuridico.com.br)

e-mail (s): [rodrigo@gcjuridico.com.br](mailto:rodrigo@gcjuridico.com.br)/[cavarzere@gcjuridico.com.br](mailto:cavarzere@gcjuridico.com.br)



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Itatiba

FORO DE ITATIBA

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA BARÃO DE ITAPEMA, 181, -, CENTRO - CEP 13250-902,

FONE: (11) 4534-4711, ITATIBA-SP - E-MAIL:

ITATIBA2CV@TJSP.JUS.BR

**DECISÃO**

Processo nº: **0005607-10.2012.8.26.0281/02**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Inadimplemento**  
 Exequente: **Clube de Campo Fazenda**  
 Executado: **Leonor Garcia Kurihara**

**CONCLUSÃO**

Aos **21 de março de 2017**, faço estes autos conclusos ao Meritíssimo Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Itatiba, Estado de São Paulo, Doutor **ORLANDO HADDAD NETO**.

**Antonio Ademir Montanhez**

Escrivão Judicial

Matrícula nº 315.319-1

Vistos.

I) Fls. 78/114 e 115. Intime-se o perito, novamente, via e-mail institucional, para os esclarecimentos técnicos suscitados pelo exequente (fls. 78/114). Prazo de 10 (dez) dias.

II) Intimem-se.

Itatiba, **21 de março de 2017**.

**Orlando Haddad Neto**

Juiz de Direito

(DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA)

## DENISE OLIVEIRA DOS SANTOS

---

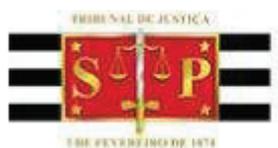
**De:** DENISE OLIVEIRA DOS SANTOS  
**Enviado em:** terça-feira, 21 de março de 2017 14:19  
**Para:** rfgprojetos@gmail.com  
**Assunto:** Reiterando: Processo 0005607-10.2012.8.26.0281

Prezado, boa tarde.

Pelo presente, reitero a intimação previamente feita, a qual encontra-se abaixo.  
 Saliento que a r. decisão proferida às fls. 116, em 21/03/2017, determinou o **prazo de 10 (dez) dias** para cumprimento.

No mais, coloco-me à disposição para maiores esclarecimentos.

Att.,



**DENISE OLIVEIRA DOS SANTOS**

Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

2º Ofício Cível

Avenida Barão de Itapema, 181 - Centro - Itatiba/SP - CEP: 13250-902

Telefone: (11) 4534-4315

---

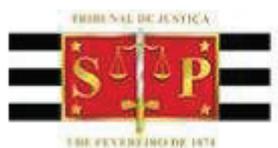
**De:** DENISE OLIVEIRA DOS SANTOS  
**Enviada em:** sexta-feira, 10 de fevereiro de 2017 17:14  
**Para:** [rfgprojetos@gmail.com](mailto:rfgprojetos@gmail.com)  
**Assunto:** Processo 0005607-10.2012.8.26.0281

Prezado Ricardo, boa tarde!

Pelo presente, intimo a vsa. para prestar os esclarecimentos técnicos suscitados pelo exequente às fls. 64 , conforme determinado na r. decisão de fls 65, no prazo legal.

No mais, coloco-me à disposição.

Att.,



**DENISE OLIVEIRA DOS SANTOS**

Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

2º Ofício Cível

Avenida Barão de Itapema, 181 - Centro - Itatiba/SP - CEP: 13250-902

Telefone: (11) 4534-4315

E-mail: [dsantos15@tjsp.jus.br](mailto:dsantos15@tjsp.jus.br)

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0027/2017, foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 24/03/2017. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Marcelo Choinhet (OAB 143416/SP)  
Marcio Donizete Cruz Silva (OAB 294432/SP)  
Igor Felipe Garcia (OAB 298221/SP)  
Willians Boter Grillo (OAB 93936/SP)

Teor do ato: "Vistos.I) Fls. 78/114 e 115. Intime-se o perito, novamente, via e-mail institucional, para os esclarecimentos técnicos suscitados pelo exequente (fls. 78/114). Prazo de 10 (dez) dias.II) Intimem-se."

Itatiba, 24 de março de 2017.

André Guilherme Rossi  
Chefe de Seção Judiciário

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA/SP.**

**Autos nº 0005607-10.2012**

**RICARDO FASANI GALLINA**, Engenheiro Civil, inscrito no CREA/SP sob nº 5061413653, nomeado perito judicial nos autos acima mencionados, de **EXECUÇÃO**, promovida por **CLUBE DE CAMPO FAZENDA** contra **LEONOR GARCIA KURIHARA**, vem, mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência expor o quanto segue.

- Juntada dos esclarecimentos técnicos determinados a fls. 116.

Termos em que,

Pede deferimento.

Itatiba, 23 de março de 2017.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP nº 5061413653**  
**Perito Judicial**

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

# **ESCLARECIMENTOS TÉCNICOS**

## **1. Manifestação do Exequente **CLUBE DE CAMPO FAZENDA** (fls. 78/114).**

O exequente não concorda com o laudo de avaliação do perito, que atribuiu ao bem penhorado o valor de **R\$ 80.000,00** (oitenta mil reais), requerendo que o valor seja fixado em **R\$ 58.000,00** (cinquenta e oito mil reais), em conformidade com o parecer técnico parcialmente divergente juntado a fls. 94/114, subscrito pelo engenheiro José Marcos Medeiros. Entende que não deve prevalecer a pesquisa de mercado realizado pelo perito, que adotou o valor unitário de terreno de **R\$ 153,90 por m<sup>2</sup>**, devendo ser adotado o valor unitário de **R\$ 125,15 por m<sup>2</sup>**.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

A impugnação parcial não procede.

Importante registrar, de início, conforme já exposto a fls. 73/75, que o perito desenvolveu extenso trabalho de pesquisa de mercado, compreendendo planejamento, coleta e análise dos dados amostrais.

Assim, empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores, devida compatibilização e homogeneização, não merece acolhimento a impugnação apresentada pelo exequente.

Quanto ao parecer técnico parcialmente divergente apresentado pelo assistente técnico do exequente, importante observar que não possui condições de abalar tecnicamente o procedimento adotado na avaliação oficial.

Vejamos. O assistente técnico do executado, embora tenha utilizado dez elementos na formação do valor do terreno, todos eles possuem construções incorporadas, conforme é visto nas fotografias de fls. 101/110, o que torna extremamente subjetivo a atribuição isolada de valor aos respectivos terrenos. É que não se têm notícias se o assistente técnico do exequente tenha realizada vistoria técnica interna nesses imóveis, fato que possibilitaria a extração das características das construções (padrão construtivo, estado de conservação, idade/vida aparente, etc). E sem realizar a vistoria interna dos imóveis, impossível se torna a atribuição de valores às construções edificadas sobre referidos elementos, com fez o assistente técnico do exequente, e, por consequência, impossível se torna também a atribuição de valores aos respectivos terrenos.

Mas não é só. Além de não ter realizado as vistorias internas dos imóveis utilizados como paradigmas (fls. 101/110), visto que não foram anexadas fotografias internas das residências, o assistente técnico do exequente, sem classificar as construções, e sequer indicar as áreas construídas dos imóveis, atribui valor às construções. Ou seja, sem informações sobre a área construída, sobre o padrão construtivo, sobre a idade das construções, sobre o estado de conservação, sobre o custo unitário básico de construção – CUB, impossível se torna a atribuição de valor às benfeitorias incorporadas aos imóveis utilizados como paradigmas pelo assistente técnico do exequente.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

Por outro lado, conforme já exposto, deve ser registrado que o perito desenvolveu extenso trabalho de pesquisa de mercado, compreendendo planejamento, coleta e análise dos dados amostrais.

Portanto, o valor unitário de terreno utilizado na avaliação deve ser mantido, porque decorre da utilização de adequado método técnico de avaliação, que indica a realidade do mercado de imóveis no local.

Posto isso, e considerando que foi realizada minuciosa vistoria técnica pelo perito, deve a impugnação apresentada pelo exequente ser rejeitada.

## 2. Correção do Fator Topografia (K4).

Em que pese a impertinência técnica da impugnação apresentada pelo exequente, em análise crítica do laudo de avaliação oficial, observamos um equívoco na utilização do fator de topografia.

Conforme se observa do laudo de avaliação, foi utilizado fator de topografia  $k_4 = 0,90$ , que representa terreno em aclive de até 20%. Ocorre que, melhor estudando o laudo de avaliação, esse fator não se ajusta ao caso concreto, porque o terreno avaliando se apresenta em aclive superior a 20%, conforme se observa das fotografias anexadas no laudo. O fator de topografia adequado é de  $k_4 = 0,80$ .

Posto isso, revendo a homogeneização da pesquisa de valores, teremos:

AMOSTRA	DADOS INICIAIS	MATRIZ DOS FATORES						DADOS FINAIS
		K1	K2	K3	K4	K5	K6	
	190,00	1,00	0,90	1,00	0,80	1,00	1,00	<b>136,80</b>

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**

$$Vt = A \times Vu \rightarrow Vt = 515,00 \times 136,80 = R\$ 70.452,00$$

O valor de mercado do **LOTE DE TERRENO**, localizado na Rua Irineu Massaretto nº 596, loteamento **CLUBE DE CAMPO FAZENDA**, com área de **515,00 m<sup>2</sup>**, integrante de área maior, objeto da transcrição nº 11.429, do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de Itatiba, Estado de São Paulo, em números redondos, possui **VALOR DE MERCADO** de **R\$ 70.000,00** (setenta mil reais), com validade para **DEZEMBRO/2016**.

### 3. Conclusão

As críticas apresentadas ao laudo pericial, apresentadas pelo digno advogado e assistente técnico do exequente (fls. 78/114), não possuem condições técnicas de alterar as conclusões do laudo de avaliação.

Entretanto, após a revisão e correção do fator de topografia utilizado no laudo de avaliação oficial, fica retificada a conclusão apresentada (fls. 56), devendo ser atribuído ao bem penhorado o valor de mercado de **R\$ 70.000,00** (setenta mil reais), com validade para **DEZEMBRO/2016**.

Nada mais havendo a acrescentar, e, continuando a disposição de Vossa Excelência para eventuais esclarecimentos, dou por encerrada a presente manifestação técnica, composta por cinco paginas digitadas apenas no anverso de cada uma.

Itatiba, 23 de março de 2017.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP nº 5061413653**  
*Perito Judicial*