

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE ITANHAÉM.**

- Processo nº 008379-83.2015.8.26.0266
- CARTA PRECATÓRIA
- ITAÚ-UNIBANCO S/A
- OPSIS – Operação de Sistemas Ltda. e Outro

SYLVIO ZAMPOL JUNIOR, Engenheiro Civil, registrado no CREA sob nº 0601689497, Perito Judicial, nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Ex.^a as conclusões a que chegou consubstanciadas no seguinte:

L A U D O

1ª PARTE:- PRESSUPOSTOS

1 – **Exequente**:- ITAÚ-UNIBANCO S/A

2 - **Executado**:- OPSIS – Operação de Sistemas Ltda. e Outro

3 - **Objetivo do Trabalho**:- Elaborar Laudo de Avaliação para determinar o valor de mercado de 01 (um) terreno urbano, assim entendendo-se:

“Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data.”

4 - Objeto da Avaliação

4.1 - Individualização

Trata-se de avaliar a **chácara nº 4** da **quadra 7**, no loteamento "Chácaras Bom Retiro", município de Itanhaém – SP.

A localização do imóvel encontra-se assinalada na planta do loteamento " Chácaras Bom Retiro ", objeto do **ANEXO 01**.

O imóvel está registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itanhaém, na matrícula 16.013 (vide fls.24 dos autos), livro 2 do Registro Geral.

52
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA CASSIANA MARQUES DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 20/09/2017 às 17:31. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1103121-33.2014.8.26.0100 e código 38188BE.

4.2 - Informações complementares

4.2.1 - Na presente avaliação, admite-se que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

4.2.2 - O signatário não assume responsabilidade sobre 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 efetuados investigações específicas relativas a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

5 - Metodologia

5.1 - Prescrição normativas

O presente trabalho atende à normativos e estudos técnicos próprios do campo da engenharia de avaliações de imóveis urbanos, suscetíveis de aplicação ao caso vertente, com fundamentos já desenvolvidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT (NBR-14653-2:2011) e pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (NORMA IBAPE/SP-2011).

OBS.: - Nível de Rigor:- avaliação efetuada mediante as peculiaridades do caso e diante das disponibilidades de dados escassos de mercado para a localidade.

2ª PARTE : - LEVANTAMENTO DE DADOS

1 – Caracterização da Região

1.1 - Aspectos Físicos

Relevo : plano.

Solo, subsolo : não foi dado a conhecer.

1.2 - Aspectos ligados à Infra-estrutura urbana

A região não é servida pelos principais melhoramentos públicos urbanos, não tendo sido referido loteamento ainda implantado na sua maior abrangência.

1.3 - Equipamentos comunitários.

Da mesma forma, não é servida por linhas de transporte coletivo próximo, coleta de lixo domiciliar, comércio, escolas, nem supermercado de relativa proximidade, etc.

2 – Caracterização do Terreno Avaliando : Situação Modelar

2.1 - Aspectos físicos

Relevo : plano.

Solo, subsolo : não foi dado a conhecer.

54
V

Chácara nº 4 / Quadra 7: Localizado no loteamento "Bom retiro", município de Itanhaém, medindo 64,25 m de frente para a Rua "3", por 79,50 m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, confrontando nas laterais com as chácaras 6, 1 e parte da chácara 2, e nos fundos com a chácara 5, perfazendo uma área total de **5.107,87 m²**. (metragem e demais dados extraídos da matrícula 16.013 antes discriminada).

2.2 - Infra-estrutura urbana

O loteamento "Chácaras Bom Retiro" possui implantação incipiente, não sendo o **imóvel como um todo acima expresso** dotado de infra-estrutura urbana.

2.3 - Equipamentos comunitários disponíveis

Da mesma forma, esse imóvel não é servido por todos os equipamentos comunitários da região urbana de Itanhaém.

2.4 - Utilização atual, legal e econômica

Trata-se de imóveis assimiláveis ao aproveitamento para lazer dado usualmente em chácaras e sítios da região, estando atualmente sem a efetiva ocupação, sobretudo em razão da não efetiva implantação do dito loteamento.

2.5 - Classificação do imóvel

O imóvel têm potencial valorativo para construção tipo residencial uni-habitacional.

3 - CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Não há edificações nem benfeitorias a computar na presente avaliação, haja vista tratar-se de terreno vago situado em quadra do loteamento não aberta e/ou recoberta a malha viária por vegetação nativa.

4 - DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

Na ocasião da vistoria, além do levantamento de dados, obteve-se as fotografias adiante apresentadas permitindo uma visualização geral, neste item inclusa a FOTO AÉREA com a plotação aproximada do objeto do estudo avaliatório.



FOTO 01:- Visada do loteamento " Chácara Bom Retiro ", na continuidade da Avenida dos Tamoios, principal via, neste trecho que interliga os loteamentos "Estância Balneária Tupi" e "Jardim Anchieta" (sentido *morros*). Observar as características da localidade, com urbanização incipiente.

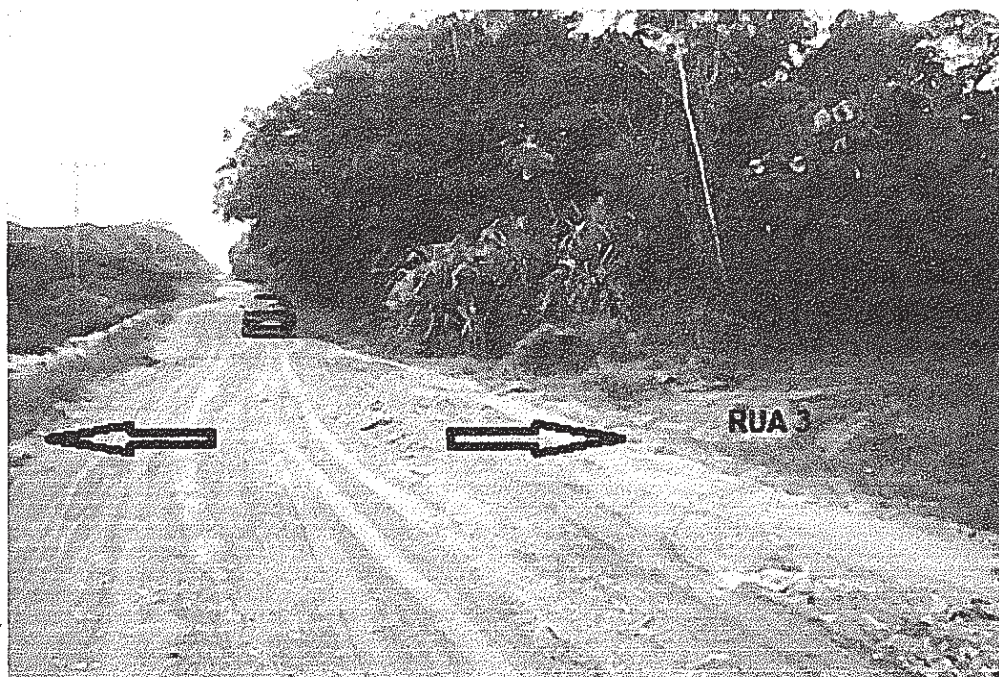


FOTO 02:- Complemento da exposição anterior, ora mostrando a Avenida dos Tamoios no sentido *pista* (rodovia SP-55), estando o observador postado no alinhamento virtual da Rua 3, para a qual no *registro dominial* faz frente o imóvel-objeto, à direita da FOTO. Melhoramentos públicos existentes apenas nesta via principal (força e luz domiciliar).



FOTO 03:- Complemento da exposição anterior, visada à direita com abertura incipiente e cobertura vegetal nativa sobre a Rua 3 de modo à inviabilizar o acesso à quadra 7 da qual pertence a chácara nº 4 objeto do estudo avaliatório.



FOTO 04:- Complemento das exposições anteriores – visada à esquerda (Rua 3), mostrando que não houve até o presente momento, efetivo desenvolvimento urbano deste loteamento, com os poucos acessos, incipientes e em condição bastante precária, inviabilizando o acesso ao interior das quadras integrantes.

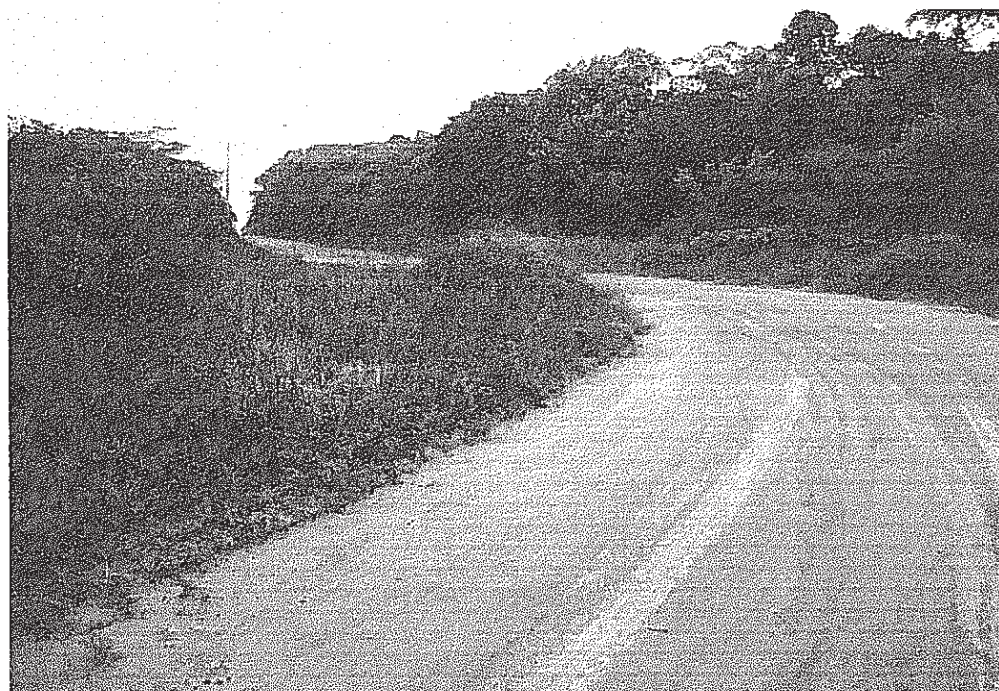


FOTO 05:- Loteamento “Chácaras Bom Retiro”, outra visada com o observador postado próximo à Rua 5, a olhar o posicionamento aproximado da Rua 3. Vegetação nativa densa sinaliza o *estado de coisas* que cerca a presente avaliação.

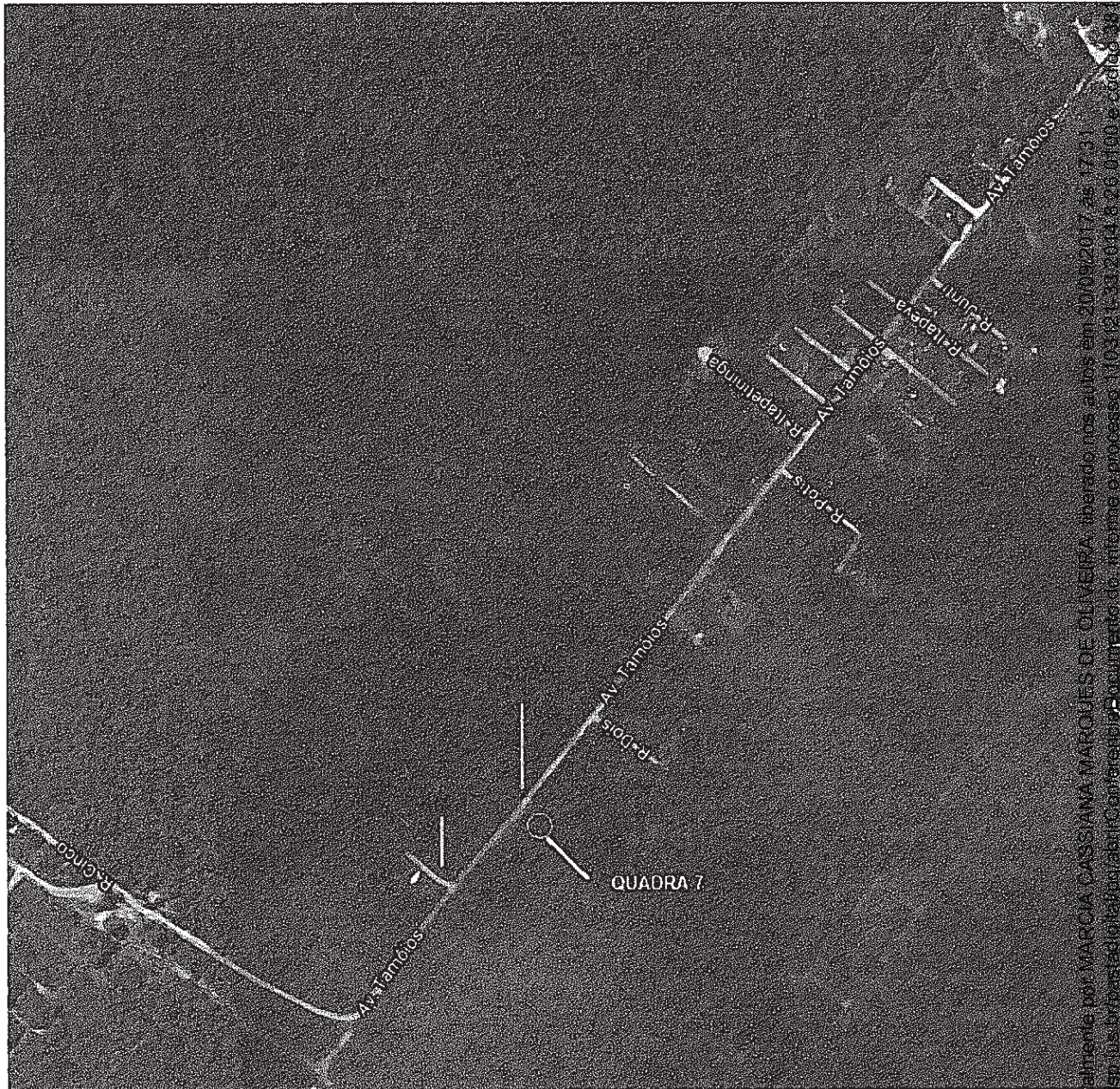


FOTO AÉREA: - Destaca a localização da Quadra 7 da qual a chácara-objeto é integrante e o desenvolvimento urbanístico incipiente de toda a região, com os loteamentos submetidos aos entraves de aproveitamento em razão da legislação de proteção ambiental.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA CASSIANA MARQUES DE OLIVEIRA, operado nos autos em 20/09/2017 às 17:31. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tstj.jus.br/prestatoinformacao/publico/assinaturas>, caso não seja possível, informe o caso: 1103121-3/2014-8.26.0100 e o código 88BE.

54
h

3ª PARTE:- AVALIAÇÃO

- CRITÉRIOS

Nesta 3ª PARTE, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda para o mês de Outubro / 2.016.

Para a determinação do valor de mercado do imóvel objeto da avaliação, o signatário, de antemão, entende ser necessário alguns esclarecimentos pertinentes acerca do estudo avaliatório adotado.

O loteamento "Chácaras Bom Retiro", a exemplo de outras áreas do município de Itanhaém, nas quais, integrantes de quinhões provenientes de divisões anteriores de antigas fazendas da região, por seus proprietários, foram vendidos para terceiros, não raro, imobiliárias que, após aquisição, levaram a cabo, empreendimentos assimiláveis a loteamentos, parcelados em chácaras, comumente com áreas acima de 1.000,00 m².

Validados pela legislação municipal vigente e alavancados pelo momento propício da economia nacional, tais áreas de terra, situadas *pós rodovia* (SP-55/BR-101) e circunscritas na área de expansão urbana da cidade, sendo contudo, entrecortadas por vias municipais, que se estendem adentro da área continental, com eventual planificação - projeto de ligação com o Planalto Paulista (região metropolitana), sugeriam tais empreendimentos, o pretenso desenvolvimento urbano e sócio-econômico da região, que, de fato incontestemente, não se verificou e hoje, tais estradas, são no máximo, vicinais (no caso a Avenida dos Tamoios).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA CASSIANA MARQUES DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 20/09/2017 às 17:31. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1103121-33.2014.8.26.0100 e código 38188BE.

60
7

Assim, em muitos desses loteamentos, foram seus lotes de terreno comercializados, às vezes até, com propaganda superlativa e enganosa, sem que, no entanto, a realidade fática e física local se encaixasse nas promessas de venda.

Destarte, muito freqüente, quadras inteiras eram comercializadas, só que, projetadas em área de mangue e/ou de avanço das cheias dos rios e afluentes existentes na região *pós rodovia*.

O loteamento "Chácaras Bom Retiro" é exemplar desta abordagem.

Projetado, aprovado pela Municipalidade de Itanhaém e posto em execução nas décadas de 70 (setenta) e 80 (oitenta), passados mais de 30 (trinta) anos, a constatação local dá conta de que seu desenvolvimento ainda é incipiente e encontra-se estagnado.

Há edificações em alguns poucos lotes ou chácaras e indícios de algum cuidado de proprietários, mas apenas nesses situados nos trechos iniciais das quadras que faziam a Avenida dos Tamoios e, a mesma situação em localidade vizinha imediata, conforme inclusive é mostrado na FOTO AÉREA do Laudo.

A malha urbana do loteamento composto de mais de 10 (dez) quadras se outrora fora aberta, hoje como já dito, à exceção dos trechos iniciais das ruas mais próximas da Avenida Tamoio, a saber, Ruas "2", "4" e "5", as demais foram parcial ou totalmente encobertas pela vegetação nativa, inviabilizando o acesso. É o caso da Rua "3", para qual a pretensa demarcação do lote-objeto daria frente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA CASSIANA MARQUES DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 20/09/2017 às 17:31. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1103121-33.2014.8.26.0100 e código 38188BE.

Neste contexto contudo, se insere a condição da **chácara nº 4 da quadra 7**, ou seja, está tal chácara situada em porção do loteamento de acesso inexistente, sem melhoramentos públicos, sem rua aberta, sem demarcação, coberta com mata nativa.

Seguro da constatação física local, o signatário, na procura de elementos de comparação através de pesquisa imobiliária e tendo em vista a inexistência de preços praticados para lotes no loteamento "Chácaras Bom Retiro" bem como na circunvizinhança, mesmo empreendendo acurada diligência, ficou-se inerte a tentativa no sentido de colher um *número amostral* que fosse eficiente ao cotejo e/ou minimamente razoável no patamar da oferta e que pudesse assim, ser submetido à luz da técnica avaliatória vigente no nível de rigor normal preconizado nos *normativos*.

Deste modo, *in casu*, o PJ. empreendeu, como já havia efetuado diligências para a localização do imóvel-tema junto à Municipalidade local, com o fito de tomar os dados próprios do lançamento e cobrança do ITU para o presente exercício, visando a adoção do valor venal do terreno atribuído, o qual pressupõe estudo técnico abrangente assimilável ao *modus operandi* de execução da *Planta Genérica de Valores* do município para a dotação do *fator gerador* do tributo.

Posta no ANEXO 02 do Laudo a FICHA CADASTRAL ANALÍTICA ATUAL da chácara nº 4 objeto, própria do *Departamento da Receita*, tem-se no quadro *valor venal do terreno* correspondente a R\$ 12.275,34 para 2016, valor este, – diante da realidade fática local e da conseqüente escassez de elementos que se pudesse direcionar a avaliação de forma estatística –, possa servir de base para o resultado.

Sobre este valor venal, este PJ. entende de efetuar 01 ajuste no que concerne às características intrínsecas adotadas pela Municipalidade de Itanhaém, de modo a melhor definir a situação local do objeto em pauta, qual seja:

Na mesma FICHA CADASTRAL ANALÍTICA ATUAL do ANEXO 02, do quadro *Serviços e Equipamentos*, nota-se que a PM.Itanhaém empregou na caracterização do *Acesso* como *Próximo*.

Não é no caso presente conforme se faz notar no DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO – ITEM 4. da 2ª PARTE, qual seja, o acesso é Nulo e o objeto se localiza a praticamente 90,00 metros da via principal.

Objetivando ajustar esta característica intrínseca (acesso) da área avalianda, foi aplicado o **fator de ponderação** preconizado pelo Engº João Ruy Cantreiro, parte integrante da publicação de sua obra "Terrenos - Subsídios à Técnica da Avaliação", Editora PINI.

Por fim, ora focando o **potencial valorativo** sobre eventual *oferta* da chácara em apreço, há de se agregar como depreciativo, o fato da Rua 3, muito embora projetada, não foi efetivamente implantada neste trecho estudado.

Assim, ao valor V_T , necessário se faz incluir aspectos de *menos valia*, representado pela dotação do fator de comercialização F_C integrante da fórmula básica, menor que a unidade, em razão de tratar-se de lote de terreno: encravado, sem acesso direto, além dos demais óbices de aproveitamento e uso do solo acima decantados.

Neste viés, os aspectos intrínsecos desta condição serão pontuados analiticamente, definindo-se para tanto um deságio de 30 % sobre o valor calculado tecnicamente, percentual este normalmente atribuído para *fator lote encravado* nos estudos valorativos afins.

- DADOS AVALIATÓRIOS

- Fórmula geral

O valor do terreno (V_T) será estimado através da seguinte fórmula:

$$V_T = (V_U \times A_T) \times F_C \quad \text{sendo -},$$

V_T = valor do terreno correspondente.

V_U = valor unitário de terreno para o local do objeto.

A_T = área de terreno correspondente à propriedade plena.

F_C = fator de comercialização

- Fórmula basilar

O valor unitário do terreno (V_U) será estimado através da seguinte fórmula:

$$V_U = (V_V / A_T) \times F_{POND} \quad \text{sendo -},$$

V_U = valor unitário do terreno correspondente.

V_V = valor venal p/2016 para o terreno (ITU).

A_T = área de terreno correspondente à *propriedade plena*.

F_{POND} = fator de ponderação para acesso.

- Fatores de composição

$$V_V = \text{R\$ } 12.275,34$$

$$A_T = 5.107,87 \text{ m}^2$$

$$F_{\text{POND}} = 0,70 \quad (\text{em face da situação paradigma } \textit{Próximo})$$

$$F_{\text{C}} = 0,70 \quad (\text{lote } \textit{encravado}, \text{ sem locação})$$

- AVALIAÇÃO

Definidos os fatores de composição da formulação expressa nos termos dos critérios para o cálculo avaliatório referida à área de terreno no caso vertente, resulta:

- Valor unitário de terreno

$$V_U = (\text{R\$ } 12.275,34 / 5.107,87 \text{ m}^2) \times 0,70$$

$$V_U = \text{R\$ } 1,68 / \text{m}^2$$

- Valor do terreno

$$V_T = \text{R\$ } 1,68 / 5.107,87 \text{ m}^2$$

$$V_T = \text{R\$ } 8.592,74$$

- Valor imobiliário do terreno

$$V_I = \text{R\$ } 8.592,74 \times 0,70, \text{ em n}^\circ\text{s redondos,}$$

$$V_I = \text{R\$ } 6.000,00 \text{ - data de referência - Outubro/2016}$$

(segue a CONCLUSÃO)

65
7

4ª PARTE : CONCLUSÃO

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto da presente avaliação, situado no loteamento “Chácaras Bom Retiro” no município de Itanhaém – S.P., na quadra 7 referido à chácara n° 4, é de:

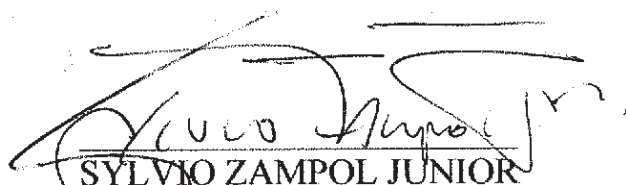
RS 6.000,00 (seis mil reais)

DATA DE REFERÊNCIA:- OUTUBRO/2.016

- TERMO DE ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por V. Ex.^a, e nada mais havendo a esclarecer, encerra este perito judicial o presente laudo de 16 (dezesseis) folhas de papel impressas somente no anverso, sendo esta que segue assinada para todos os fins de direito; com 02 (dois) anexos.

Itanhaém, 25 de Outubro de 2016

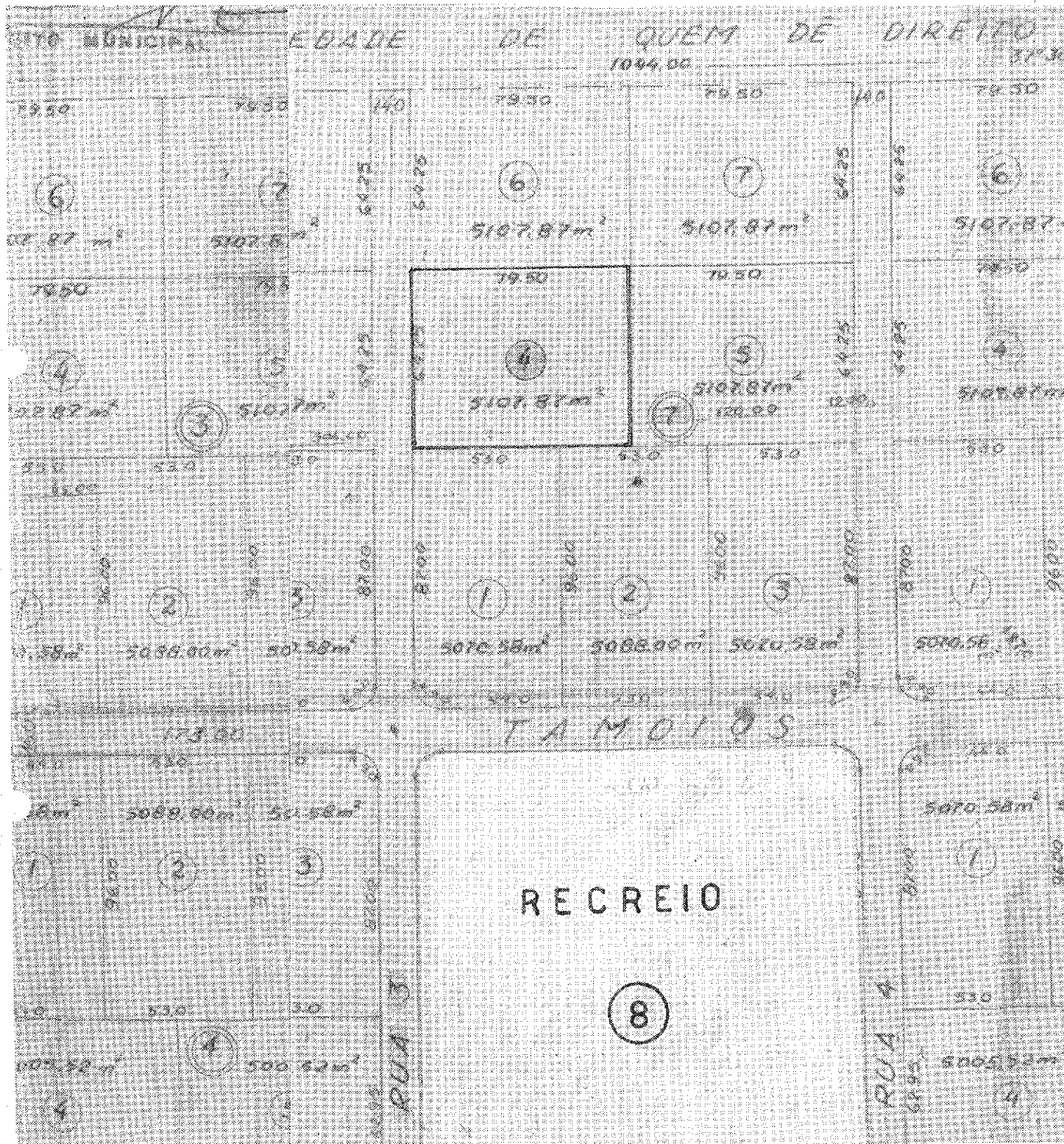

SYLVIO ZAMPOL JUNIOR
Engenheiro Civil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA CASSIANA MARQUES DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 20/09/2017 às 17:31. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1103121-33.2014.8.26.0100 e código 38188BE.

ANEXO 01

PLANTA DO LOTEAMENTO

(PARCIAL)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARGA CASSIANA MARQUES DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 20/09/2017 às 17:31. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1103121-33/2014-8,26.0100 e código 38188BE.

ANEXO 02

FICHA CADASTRAL ANALÍTICA ATUAL

PREFEITURA MUNICIPAL ESTAN BALN ITANHAEM
SECRETARIA DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DA RECEITA

Usuário: DAYARA
28/07/16 12:27
Exercício: 2016
Página: 1/1

4R Sistemas

FICHA CADASTRAL ANALÍTICA - BIC ATUAL

Registro Cadastral										
Nº CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRAL	ZONA	BAIRRO				DATA CADASTRO	DATA ALTERAÇÃO		
113678	182.007.004.0000.054886	Zona 3	182 CHACARAS BOM RETIRO				01/01/2005	01/01/2005		
TRECHO	SETOR	QUADRA	CATEGORIA		SITUAÇÃO REGISTRO	HABITE-SE		DATA HABITE-SE		
Trecho 10	Setor 182		Particular							
Proprietário										
PROPRIETÁRIO										
117709 TARCIO PAULO DIAS PAPA										
CPF/CNPJ	RG/IE	O.E.	TEL RES.			TEL COM.				
Contribuintes(s)/Compromissário(s)										
CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO										
TIPO										
CPF/CNPJ										
RG/IE										
O.E.										
Localização da Unidade Imobiliária										
LOGRADOURO		NUMERO		CASA	LOTEAMENTO		QUADRA	LOTE		
2.296 RUA 03								004		
COMPLEMENTO			EDIFICIO		ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	MATRÍCULA	PRETERIOR	
								007/004		
LOGRADOURO ESQUINA								CEP		
								11740000		
Endereço de Entrega do Proprietário										
ENDEREÇO					BAIRRO					
RUA CARDOSO DE ALMEIDA 60					PERDIZES					
CIDADE			CEP	ANDAR	APARTAMENTO	COMPLEMENTO				
SÃO PAULO SP			05013-000			CONJUNTO 171				
Outras Informações					Resumo Geral					
ISENÇÃO					ALÍQUOTA (%)		VALOR VENAL TOTAL		TOTAL ÁREA EDIFICADA	
SEM ISENÇÃO					3,00		12.275,34			
Terreno										
Testada Principal	Testada Lote	Testada 2/ Taxas		ÁREA TERRENO	FRACAO IDEAL	VALOR M2. TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO			
64,25	0,00	64,25		5.107,8700	1,0000	2,86	12.275,34			
Características do Terreno					Serviços e Equipamentos					
Forma do Lote:		Regular			Topografia da Rua --> Active/Decive					
Situacao do Lote na Quadra:		Meio de Quadra			Pedologia --> Terreno Seco					
Benfeitoria:		Muro c/ Passeio			Acesso --> Próximo					
Topografia:		Normal			Fundo Padrão --> Opção 2					
Uso do Imóvel:		Nenhum								
Elevadores:		Sem Elevador								

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA CASSIANA MARQUES DE OLIVEIRA, liberado nbs autbs em 20/09/2016 às 17:31:31. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pas/autenticar/abr/133.2014.8.26.0100 e código 38188BE.