

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 2^A VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI –
PINHEIROS – SÃO PAULO - SP**

Processo nº: 1009443-66.2016.8.26.0011

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença
Exequente : Associação Fazenda Vila Real de Itu
Executado : Regina Maria de Azevedo Vita

Glaucia Loureiro Redondo, arquiteta, inscrita no CAU sob o n.º 15636-1, atuando no presente feito na honrosa condição de Perita Judicial, nomeada às fls. 297 dos autos, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa. para apresentar o seu

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

contendo as informações obtidas no estudo das peças e documentos juntados aos autos, bem como em visita ao imóvel e conseqüente desenvolvimento de diligências, análises e pesquisas necessárias para a avaliação do bem penhorado, motivo pelo qual requer a juntada do estudo técnico aos autos.

Termos em que
P. Deferimento

São Paulo, 20 de setembro de 2017.



Glaucia Loureiro Redondo
Perita Judicial

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
PROCESSO N.º 1009443-66.2016.8.26.0011**

1. Resumo Processual

1.1. Despacho (fls. 297)

Ante o requerimento do exequente, a signatária foi honrada com a nomeação para atuar como Perita Judicial neste feito.

2. Descrição do Imóvel Avaliando

Trata-se de terreno, integrante da Associação Fazenda Vila Real de Itu, Lote 03 da Quadra 13, localizado na Rua dos Rendeiros, no município de Itu.

De acordo com Matrículas 4761, Livro No. 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itu – SP (fls 293), o terreno urbano mede 26,26 mais 16,00 metros de frente, confrontando no lado esquerdo com o lote 4, onde mede 85,00 metros, nos fundos com o lote 20, onde mede 35,50 metros, e, no lado direito com o lote 2, onde mede 85,00 metros, encerrando a área de 3.011,00 metros quadrados.

A signatária esteve na portaria da Associação Fazenda Vila Real de Itu em 01 de setembro de 2017, às 9:00h, local e horário conforme previamente informado nos Autos.

Na ocasião foi recebida pela Sra. Regina Maria de Azevedo, proprietária do imóvel avaliando, quando esta conduziu a signatária até o lote a ser vistoriado.

Chegando ao imóvel avaliando, a signatária iniciou as medições do lote, comparando os resultados obtidos com aqueles constantes na Matrícula, a fim de responder Quesitos das partes.

Trata-se de terreno plano, na porção frontal e aos fundos e ao lado direito, apresenta aclave, conforme foto a seguir:



Foto 1: vista do observador posicionado no lado direito à frente do imóvel, notando-se área plana na maior parte da porção frontal e aclave, aos fundos e ao lado direito da imagem.

Ressalte-se que as medidas aferidas *in loco* foram obtidas com uso de trena de 20 metros, resultando em medidas sem precisão.

Essas medidas são válidas para comparação inicial com as mencionadas na Matrícula, mas sem intenção de serem consideradas como definitivas.

Observando-se a imagem acima, nota-se a dificuldade em obter as dimensões do lado direito do imóvel, tanto pelo aclave como pela vegetação alta que cobre aquela extensão, tratando-se de cerca arbórea implantada como divisória, confrontando com lote vizinho de número 2.

As medidas do lado esquerdo, que confrontam com lote vizinho de número 4, não puderam ser levantadas nem mesmo em dimensão aproximada, uma vez que a dimensão foi apurada acompanhando o aclave, resultando em 82,80 metros, medida esta não condizente com dimensão em plano, que resultaria em valor inferior aos 82,80 metros apurados.

Obtivemos, com uso de trena de 20 metros, as seguintes dimensões sem precisão: 26,90 mais 8,90 metros de frente, confrontando no lado esquerdo com o lote 4, inferior a 82,80 metros (conforme acima relatado), nos fundos com o lote 20, onde mede 36,40 metros, e, no lado direito, com o lote 2, não foi possível levantar a dimensão, uma vez que se trata de aclave e vegetação alta, como explicitado anteriormente.

A seguir comparação entre dimensões, mencionadas na Matrícula e dimensões aproximadas levantadas pela signatária, ambas em metros:

Dimensão	Matrícula	Levantamento aproximado
Frente	26,26 + 16,00	26,90 + 8,90
Confrontando lote 2	85,00	não levantada
Confrontando lote 4	85,00	Inferior a 82,80
Fundo	35,50	36,40

As medidas acima aferidas sugerem que o terreno tem área inferior a 3.011 metros quadrados, dimensão esta apontada na Matrícula.

Mais tarde, a signatária esteve na Administração da Associação Fazenda Vila Real de Itu, a fim de levantar as dimensões exatas dos lotes daquele condomínio, solicitando plantas gerais das quadras e/ou dos lotes.

Na ocasião foi recebida pela Gerente Financeiro, Sra. Aldria, que informou que tais plantas não tinha em mãos naquele momento e faria levantamento em seguida, encaminhando-as por e-mail.

Informou também que as Matrículas são antigas e aos proprietários cabe a demarcação topográfica.

No primeiro dia útil após a vistoria, dia 04 de setembro, Sra Aldria encaminhou e-mail informando não ter sido localizado o levantamento topográfico da Quadra 13, destacando que tentariam efetuar a demarcação da área até dia 06 de setembro, e, nesta segunda data, encaminhou outro e-mail informando que não seria possível a referida demarcação.

Importante ressaltar que para obtenção de medidas exatas é necessário levantamento feito por agrimensor.

Retornando ao lote 3, naquele terreno há uma edificação tipo casa térrea e uma edícula, onde se encontram um depósito, dois canis e uma lavanderia coberta, e caixa d'água externa com capacidade para 5000 litros.

A casa apresenta dimensões aproximadas de 10,50 metros de frente e 10,20 metros de fundo, e a edícula, onde se encontram depósito, canis e lavanderia coberta, mede aproximadamente 10,00 metros de frente e 3,20 metros de fundo.

Segundo Sra Regina, proprietária do lote 3, ela é também proprietária do lote contíguo aos fundos, denominado como lote 20.

De acordo com a mesma Senhora, a referida casa foi edificada parte no lote 3 e parte no lote 20, e a edícula, constituída por depósito, canis e lavanderia, está totalmente inserida no lote 3, o mesmo ocorrendo com a caixa d'água.

A signatária traçou linha imaginária para estabelecer o limite entre aqueles lotes acima mencionados, tomando como base um marco em pedra existente do lado esquerdo aos fundos do lote 3 e parede lateral esquerda da edícula, que segundo Sra Regina, foi construída no limite aos fundos do lote 3.

Tomando-se como base a linha imaginária acima reportada, e observando-se a frente da casa edificada sobre os dois lotes, pode-se dizer que aquela edificação aparenta estar inserida 2/3, no lote 3, e 1/3, no lote 20.

Com essa irregularidade, levantamos de forma separada o terreno, desconsiderando a edificação, uma vez que a casa está inserida parcialmente em dois lotes distintos, carecendo de regularização do posicionamento da mesma, assim como de ambos os terrenos, supondo-se que um destes irá ceder área a outro, de forma que a casa e sua edícula pertençam a um único terreno.

A seguir fotos obtidas *in loco*, na data da vistoria:



Foto 2: fachada da casa que está inserida nos lotes 3 e 20; em vermelho, linha imaginária estabelecida pela signatária, demonstrando limite entre os dois lotes, à direita da linha vermelha, lote 3, e à esquerda, lote 20.



Foto 3: vista do observador que está ao fundo do lote 20, mirando o lote 3; note-se linha imaginária, em vermelho, observando-se que na parte anterior à linha está o lote 20, e além da mesma está o lote 3, demonstrando que a casa está inserida em ambos lotes.

Informa-se que, na imagem acima, a edificação maior do lado direito refere-se à casa e a menor, do lado esquerdo, ilustra o depósito da edícula, este totalmente inserido no lote 3, conforme reportado pela proprietária de ambos lotes, Sra Regina.



Foto 4: depósito, em alvenaria, e dois canis, cercados por alvenaria e cercas aramadas, à direita dos canis observa-se cobertura onde está localizada lavanderia, conjunto este que compõe a edícula.

Na ocasião foi também periciada a tubulação de passagem de água do condomínio, que conecta a rede de água da Rua Caboclinhos com rede da Rua Rendeiros, onde situa-se o imóvel avaliando, a fim de responder a Quesito de Executada.

A referida conexão, entre duas redes de água de rua, cruza toda extensão de dois imóveis, lote 03 da Rua Rendeiros, e lote 20 da Rua Caboclinhos, sendo o primeiro, imóvel avaliando.

No imóvel avaliando, a referida tubulação de passagem foi enterrada ao longo do limite esquerdo do terreno, e à esquerda deste limite encontra-se um corredor, e que sugere ter sido demarcado como área de passagem, confrontando com lote vizinho de número 4.

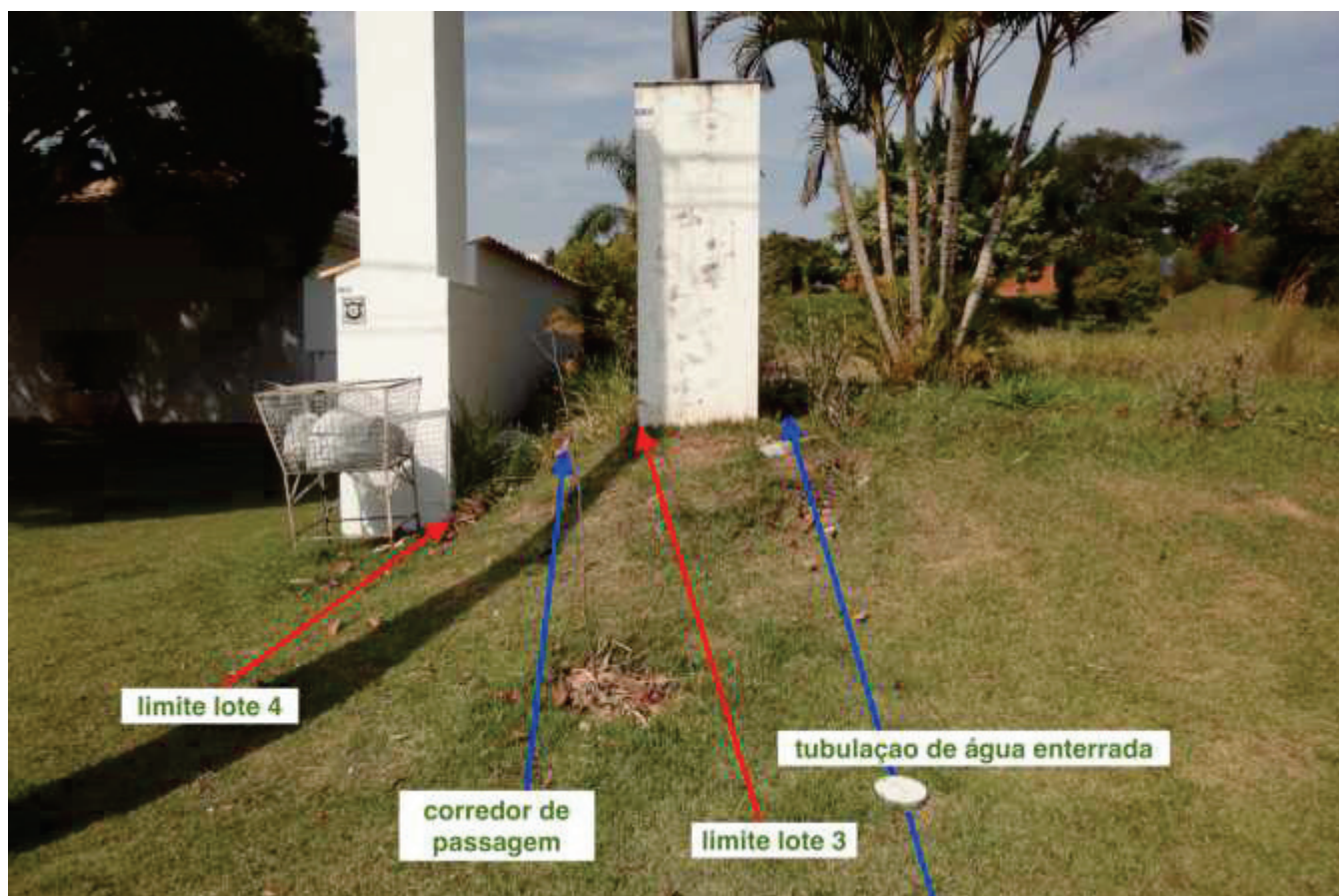


Foto 5: vista da frente do terreno avaliando, denominado como lote de número 3, onde visualiza-se o lado esquerdo da frente do lote, confrontando com lote vizinho de número 4, havendo entre os dois um corredor de passagem; e à direita, destacado em azul, eixo onde tubulação de água foi enterrada, seguindo no mesmo alinhamento até fundo do terreno, onde segue cruzando o lote de número 20.

A seguir, foto panorâmica do lote avaliando:



Foto 6: vista panorâmica do lote avaliando, de número 3, assinalados em azul dois lotes confrontantes à esquerda e à direita; ao fundo, ilustrado em vermelho, lote 20 e casa em localização irregular por estar situada parcialmente no lote 3 e parcialmente no lote 20; e em primeiro plano, à esquerda, destacado em vermelho, eixo onde inicia tubulação de água do condomínio, enterrada ao longo do limite do lado esquerdo do imóvel avaliando.

3. Avaliação do Terreno

3.1. Procedimento Avaliatório Adotado para o terreno

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para a avaliação do imóvel em análise.

O Método Comparativo Direto é aquele em que o valor do imóvel é apurado a partir do levantamento e tratamento de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando.

Foram obtidos 6 elementos, todos terrenos à venda, os quais foram retratados e classificados no **ANEXO** deste laudo avaliatório, todos eles no mesmo condomínio do imóvel avaliando, conforme demonstrado a seguir:



Imagem 1: destacados, com números em vermelho, os 6 elementos levantados no mesmo condomínio do imóvel avaliando, conforme endereços descritos no **Anexo**; e o imóvel avaliando apontado com seta azul.

O tratamento estatístico dos elementos, após sofrerem o devido processo de homogeneização, conforme planilha abaixo, permitiu a apuração do valor por metro quadrado de terreno similar, com leve acríve ou declive.

Homogeneização dos 6 elementos

Elemento / Ficha nº	Valor unitário em R\$	Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta em R\$	Área Elemento (m ²)	Valor metro quadrado do Elemento em R\$
1	790.000,00	0,9	711.000,00	3088,00	230,25
2	1.000.000,00	0,9	900.000,00	3200,00	281,25
3	850.000,00	0,9	765.000,00	3033,00	252,23
4	895.000,00	0,9	805.500,00	3200,00	251,72
5	850.000,00	0,9	765.000,00	3080,00	248,38
6	800.000,00	0,9	720.000,00	3084,00	233,46
				Média	249,55
				Desvio padrão	18,16
				Coef. Var.	0,07

O citado tratamento estatístico será utilizado para a apuração do valor do imóvel avaliando.

3.2. Valor do Imóvel Avaliando

O trabalho avaliatório iniciou-se com a pesquisa por elementos à venda centrados na mesma região geo-econômica de situação do imóvel avaliando, em virtude de sua especificidade posicional.

Os 6 elementos que perfazem o espaço amostral pesquisado foram submetidos aos tratamentos normativos habituais, procedimento destinado e necessário para embasar a apuração do valor do imóvel avaliando para aquela específica região.

Note-se que a avaliação foi realizada tomando-se como base a área apontada na Matrícula, ressaltando-se que o imóvel em tela sugere ser de dimensão menor, pelo levantamento, sem precisão, realizado pela signatária, e pode vir a ser ainda menor, ou maior, ao ser regularizada a presença das edificações, que em parte estão inseridas em dois lotes, tanto no imóvel em tela como no imóvel contíguo, ambos da mesma proprietária.

Resultou do tratamento estatístico o seguinte valor unitário do metro quadrado para terrenos similares ao avaliando:

Valor unitário do metro quadrado = R\$ 249,55
Data-base = setembro de 2017.

O valor do imóvel avaliando, será apurado por meio da seguinte fórmula:

Valor do imóvel = área do lote x valor unitário do metro quadrado

Valor unitário do metro quadrado = R\$ 249,55

Substituindo-se os valores, tem-se:

Valor do imóvel = 3.011 m² x R\$ 249,55/ m²

Valor do imóvel = R\$ 751.395,05

É prática, no mercado imobiliário, transacionar imóveis com valores múltiplos de milhares, a seguir apresentamos a cifra, acima obtida, em valores arredondados, resultando em:

Valor do Imóvel = R\$ 750.000,00 (valor arredondado)
Data-base = setembro de 2017

4. Quesitos

4.1. Quesitos da Executada:

Quesitos 1 a 4:

Resposta: Aspectos já abordados anteriormente.

Quesito 5: Eventual passagem de aqueduto no terreno diminuiria seu valor? Se sim, qual metodologia para apuração do valor do decréscimo?

Resposta: Entende-se que, uma vez que o imóvel ser de grande dimensão, 3.011 m² conforme Matrícula, a tubulação que o cruza em toda sua extensão ocorre em área diminuta e posicionada ao longo do limite do terreno; por outro lado, é prática no mercado compensar imóveis onde ocorra servidão de passagem.

4.2. Quesitos da Exequente

Quesito 1: Descreva a Sra. Perita a área total do terreno objeto da perícia, a sua testada, profundidade e localização. O Terreno se encontra na esquina da rua ou em uma rua sem saída?

Resposta: Área total do terreno, dimensões e localização já reportados anteriormente. O

terreno se encontra em uma rua sem saída.

Quesito 2: Queira a Sra. Perita informar se existem imóveis em frente, atrás ou ao lado do terreno, bem como se a rua em que se encontra é asfaltada, iluminada, e se conta com tubulação de água, gás encanado ou telefonia.

Resposta: O imóvel, denominado como lote 3 da Rua dos Rendeiros, confronta à esquerda com lote 4, à direita com lote 2 e aos fundos com lote 20, todos estes com edificações.

A Rua dos Rendeiros é asfaltada e iluminada e o imóvel é servido por água e energia.

Quesito 3: Queira a Sra. Perita, por gentileza, descrever a topografia do terreno (plana, acline ou declive) e qual a taxa de ocupação.

Resposta: Topografia do imóvel já reportada anteriormente.

Taxa de ocupação só poderá ser avaliada com precisão após levantamento topográfico e levantamento exato das edificações ali inseridas, pelas dimensões levantadas pela signatária, a taxa de ocupação sugere ser inferior a 10%.

Quesito 4: Queira a Sr. Perita informar se existem edificações no terreno. Caso a resposta seja positiva, qual a área construída e o padrão construtivo e de acabamento? Ainda, queira, por gentileza, descrever o tipo de imóvel existente, suas características bem como sua idade aparente.

Resposta: Após levantamento topográfico será obtida resposta ao Quesito acima, uma vez que as edificações estão parcialmente sobre o lote 3.

Até o presente momento é possível afirmar que:

- Há uma edificação tipo casa, de aproximadamente 100 m², com padrão médio, de acordo com classificação do Instituto Brasileiro de Perícias – IBAPE;
- Há uma edícula, onde se encontra um depósito, dois canis e lavanderia coberta; e uma caixa d'água de 5000 litros e base de concreto que a sustenta, somando ao todo aproximadamente 50 m²;

A casa é constituída por sala, cozinha, banheiro e dois quartos e idade aparente de 15 anos.

Quesito 5: Em relação ao Condomínio, queira a Sr. Perita descrever, pontualmente, qual a infraestrutura existente, destacando se existe segurança, e qual a estrutura para tanto; se é

servido de rede de energia elétrica, abastecimento de água, poço artesiano, telefonia, cabeamento para internet, gás canalizado; quantidade de lotes e casas construídas e em construção; zoneamento e vizinhança.

Resposta: Prejudicado. A signatária foi nomeada para avaliar o imóvel executado.

Quesito 6: Queira a Sra. Perita descrever o que existe em torno do condomínio e qual a distância para a cidade de Itu.

Resposta: Prejudicado. A signatária foi nomeada para avaliar o imóvel executado.

Quesito 7: Qual a metodologia utilizada na avaliação?

Resposta: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado


5. Encerramento

Vistoriado o imóvel avaliando, tendo sido realizada abrangente pesquisa centrada em elementos semelhantes ao imóvel em tela, na mesma região geo-econômica, foi possível apurar o seu valor avaliatório.

Tem-se, portanto, por concluído o presente Laudo Técnico de Avaliação, composto por páginas impressas apenas no anverso, sendo esta última datada e assinada, assim como pelo anexo discriminado a seguir.

Termos em que
Pede Deferimento,

São Paulo, 20 de setembro de 2017.


Glauca Loureiro Redondo
Perita Judicial

Anexo

1- Relação dos Elementos Pesquisados

Relação dos Elementos Pesquisados

Associação Fazenda Vila Real de Itu X Regina Maria de Azevedo Vita	
Dados da Ficha 1	Data coleta dos dados: setembro/2017
Endereço imóvel:	R Juritis
Contato:	Sr Rafael / Boff Imóveis
Telefone:	(011) 4024-0333
Valor da Oferta:	R\$ 790.000,00
Área:	3.088 m ²
Característica:	Terreno com leve declive



Quero negociar Quem somos
(11) 4024-0333
(11) 9.7800-3030

TERRENO À VENDA NO CONDOMÍNIO FAZENDA VILA REAL DE ITU EM ITU/SP



Ref. TED36062

+ informações

R\$ 790.000,00* venda

Área do terreno 3088 m²


Use e abuse deste espaço natural! Terreno com vista maravilhosa para interior do condomínio, declive, muito bem localizado.

Taxa condomínio: R\$1.800,00

Recursos do condomínio: Entrada de serviço independente, Acesso p/ deficientes, Região com internet, Medição de água individualizada, Ruas asfaltadas, Praça artesiana, Bicicletário, Bosque, Brigandoteca, Campo de futebol, Clube, Espaço gourmet, Lago, Lago p/ jet-ski, Piano-Bar, Piscina Adulta, Piscina Infantil, Pista de cooper, Playground, Quadra de squash, Quadra de tênis, Quadra poliesportiva, Academia, Salão de festas, Salão de jogos, Sauna úmida, Cadeiras elétricas, Cesta olímpica, Circuito interno de TV, Guarita blindada, Portaria 24h, Segurança interna, Vigilância 24h, Restaurantes, TV a cabo, WI-FI, Praça de convivência, Estrada asfaltada, capela, sede



Associação Fazenda Vila Real de Itu X Regina Maria de Azevedo Vita	
Dados da Ficha 2	Data coleta dos dados: setembro/2017
Endereço imóvel:	Rua Dorminhocos
Contato:	Sr Rafael / Boff Imóveis
Telefone:	(011) 4024-0333
Valor da Oferta:	R\$ 1.000.000,00
Área:	3.200 m ²
Característica:	Leve declive



Quero negociar Quem somos
(11) 4024-0333
(11) 9.7800-3030

← TERRENO À VENDA NO CONDOMÍNIO FAZENDA VILA REAL DE ITU EM ITU/SP



Ref. TED30367

+ informações

RS 1.000.000,00* avista

Área do terreno 3200 m²

Bele terreno, centro do condomínio.

Taxa condomínio: R\$1.800,00

Recursos do condomínio: Entrada de serviço independente, Acesso p/ deficientes, Região com internet, Medição de água individualizada, Ruas asfaltadas, Poço artesiano, Bicicletário, Resque, Briqueletoes, Campo de futebol, Clube, Espaço gourmet, Lago, Lago p/ jet-ski, Piano-Bar, Piscina Adulto, Piscinas infantil, Pista de cooper, Playground, Quadra de squash, Quadra de tênis, Quadra poliesportiva, Academia, Salão de festas, Salão de jogos, Sauna úmida, Ctrons eletrônica, Corra eletrônica, Circuito interno de TV, Guarita blindada, Portaria 24h, Segurança interna, Vigilância 24h, Restaurante, TV a cabo, Wi-fi, Praça de convivência, Estrada asfaltada, capota, sede social, trilha ecológica, Condomínio Fazenda Vila Real de

Associação Fazenda Vila Real de Itu X Regina Maria de Azevedo Vita	
Dados da Ficha 3	Data coleta dos dados: setembro/2017
Endereço imóvel:	Rua dos Cardeais
Contato:	Sr Rafael / Boff Imóveis
Telefone:	(011) 4024-0333
Valor da Oferta:	R\$ 850.000,00
Área:	3.033 m ²
Característica:	Leve declive

Quero negociar Quem somos
(11) 4024-0333
(11) 9.7800-3030

TERRENO À VENDA NO CONDOMÍNIO FAZENDA VILA REAL DE ITU EM ITU/SP



Ref. TEB37360

+ informações

RS 850.000,00* cont.

Área do terreno 3033 m²



Ótima localização

Taxa condomínio: R\$1.800,00

Recursos do condomínio: Entrada de serviço independente, Acesso p/ deficientes, Região com internet, Medição de água individualizada, Ruas asfaltadas, Poço artesiano, Bicicletária, Banque, Brigodotona, Campo de futebol, Clube, Espaço gourmet, Lago, Lago p/ jet-ski, Piano-Bar, Piscina Adulta, Piscina infantil, Pista de cooper, Playground, Quadra de squash, Quadra de tênis, Quadra poliesportiva, Academia, Salão de festas, Salão de jogos, Sauna úmida, Cetraco eletrônica, Coroa elétrica, Circuito interno de TV, Guarita blindada, Portaria 24h, Segurança interna, Vigilância 24h, Restaurante, TV a cabo, Wi-Fi, Praça de convivência, Estrada asfaltada, espala, sede social, trilha ecológica, Condomínio Fazenda Vila Real de



Associação Fazenda Vila Real de Itu X Regina Maria de Azevedo Vita	
Dados da Ficha 4	Data coleta dos dados: setembro/2017
Endereço imóvel:	Rua Curiatás, 16
Contato:	Sr Amauri / Silvana Carvalho Assessoria Imobiliária
Telefone:	(11) 4013-1013
Valor da Oferta:	R\$ 895.000,00
Área:	3.200 m ²
Característica:	Leve declive à direita e ao fundo



Unidade Vendas
0300 888 3875

Unidade Locação
0300 888 3873


Área do cliente Menu

< Voltar • Home > Imóveis > Ficha do imóvel

Terreno residencial à venda, Condomínio Fazenda Vila Real de Itu, Itu.

TE1641

Venda:
R\$ 895.000



Tenho interesse neste imóvel


Nome *

Telefone

E-mail *

Olá! Tenho interesse neste imóvel: Terreno no bairro Fazenda Vila Real de Itu. *

Quero comprar Quero alugar

Não sou um robô 

Enviar mensagem

ou Faça uma proposta

Serviços Área


3200,00 m² área total

Venda R\$ 895.000 Condomínio R\$ 1.390,00

Garantia de locação:

Simule seu financiamento

Associação Fazenda Vila Real de Itu X Regina Maria de Azevedo Vita	
Dados da Ficha 5	Data coleta dos dados: setembro/2017
Endereço imóvel:	Rua Viuvinhas
Contato:	Sra Daniela / Casas Luxuosas
Telefone:	(11) 99117-0833
Valor da Oferta:	R\$ 850.000,00
Área:	3.080 m ²
Característica:	Leve declive




VENDA ▾ LOCAÇÃO ▾ INFORMAÇÕES ▾ CONTATO 🔍

Terreno para Venda, Itu / SP, bairro Condomínio Fazenda Vila Real


R\$ 850.000,00

→ 3.080 Área Terreno Condomínio R\$ 1.942,00 IPTU R\$ 150,00



Atendimento por WhatsApp

(11) 99117-0833



Compartilhar:

[f](#) [t](#) [w](#) [m](#) [x](#)

Código: TE317

Endereço: Rod Marechal Rondon Km, 113,5

Bairro: Condomínio Fazenda Vila Real

IPTU: 150,00

Condomínio: R\$ 1.942,00

Área Terreno: 3.080 m²

Terreno Frente: 34,50 Metros

Terreno Fundo: 66,00 Metros


Terreno Esquerda: 50,00 Metros


Terreno Direita: 85,00 Metros

Fale agora Conosco


Olá! Achei esse imóvel através do site www.casasluxuosas.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.

3675 repita:

 Descrição do Imóvel

 **Ótimo terreno com vista para a cidade de Itu. Leve declive e cerca viva de ambos os lados.**

Associação Fazenda Vila Real de Itu X Regina Maria de Azevedo Vita	
Dados da Ficha 6	Data coleta dos dados: setembro/2017
Endereço imóvel:	Rua Juritis
Contato:	Sra Daniela / Casas Luxuosas
Telefone:	(11) 99117-0833
Valor da Oferta:	R\$ 800.000,00
Área:	3.084 m ²
Característica:	Declive


VENDA ▾ LOCAÇÃO ▾ INFORMAÇÕES ▾ CONTATO

Terreno para Venda, Itu / SP, bairro Condomínio Fazenda Vila Real

RS **800.000,00**


Condomínio R\$ 1.806,00

→ 3.084 Área Terreno



Atendimento por WhatsApp

(11) 99117-0833



Compartilhar:

Código: TES10

Endereço: Rod. Marechal Rondon Km. 113,5

Bairro: Condomínio Fazenda Vila Real

Condomínio: R\$ 1.806,00

Área Terreno: 3.084 m²

Terreno Frente: 30,02 Metros

Terreno Fundo: 30,27 Metros

Terreno Esquerda: 101,33 Metros

Terreno Direita: 104,25 Metros

Fale agora Conosco

Nome

E-mail

Telefone

Oiá! Achei esse imóvel através do site www.casasluxuosas.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.

0372 repita:

Descrição do Imóvel

Terreno em declive com linda vista para o condomínio, localizado próximo a portaria em rua tranquila. Cerca viva em ambos os lados.

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 2^A VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI –
PINHEIROS – SÃO PAULO - SP**

Processo nº: 1009443-66.2016.8.26.0011
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença
Exequente : Associação Fazenda Vila Real de Itu
Executado : Regina Maria de Azevedo Vita

Glaucia Loureiro Redondo, arquiteta, inscrita no CAU sob o n.º 15636-1, atuando no presente feito na honrosa condição de Perita Judicial, nomeada às fls. 297 dos autos, e atendendo a Despacho às fls 352, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa. para apresentar os seus

ESCLARECIMENTOS DO LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

respondendo a cada um dos questionamentos apontados pela Exequente, motivo pelo qual requer a juntada dos mesmos.

Termos em que
P. Deferimento

São Paulo, 05 de dezembro de 2017.

Glaucia Loureiro Redondo
Perita Judicial

**ESCLARECIMENTOS LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
PROCESSO N.º 1009443-66.2016.8.26.0011**

1. Resumo Processual

1.1. Despacho (fls. 352)

Ante o despacho do Exmo Juíz (fls 352), a signatária apresenta seus esclarecimentos quando ao Laudo Técnico de Avaliação (fls 327/38), respondendo aos questionamentos apresentados às fls 348/9.

2. PONTOS LEVANTADOS PELO EXECUTADO

2.1. VALOR DAS EDIFICAÇÕES

Inicialmente esclarece-se que a edificação tipo casa encontra-se parcialmente inserida no imóvel avaliando e parcialmente inserida em imóvel contíguo a este, tratando-se de localização irregular, uma vez que está inserida simultaneamente em dois imóveis distintos, como já alertado pela signatária às fls 329/31.

Note-se que a área construída não se encontra informada nos Autos e foi calculada de forma empírica, de acordo com vistoria realizada em realizada *in loco*, em 01 de setembro de 2017; adotou-se, no presente esclarecimento, a área construída como sendo de 150m², e para se aferir a dimensão exata é necessário levantamento específico que extrapola o presente trabalho.

Em que pese a referida irregularidade de localização da edificação e adotando-se empiricamente a dimensão de 150m², seu valor de mercado, de acordo com critérios do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE, resulta em:

**Valor arredondado de edificação de 150m² em padrão similar ao avaliando = R\$ 260.000,00
Data-base = novembro de 2017**

O detalhamento do cálculo acima é reproduzido a seguir, tomando-se como base o Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB), para período base novembro de 2017, custo este apurado para o padrão utilizado no imóvel avaliando e, em seguida, devidamente ajustado pelo fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc) de acordo com método Ross/Heidecke.

A seguir dados utilizados para a presente avaliação:

Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Valor Máximo	CUB novembro/17	Área construída
Residencial	Casa	2.5 – Padrão Médio	1,560	R\$ 1.325,62/m2	150m2

O valor do metro quadrado para padrão construtivo médio é aferido através da multiplicação entre o valor CUB e o intervalo de valor, acima informados, obtendo-se o seguinte resultado:

Valor construtivo por metro quadrado = CUB X intervalo de valor máximo de padrão médio

Valor construtivo por metro quadrado = R\$ 1.325,62 X 1,560

Valor construtivo por metro quadrado = R\$ 2.067,97

Data-base = novembro de 2017

O valor acima descrito deve ser submetido a ajustes, uma vez que o imóvel avaliando necessita de reparos simples para que apresente características similares a imóveis novos, para tanto aplica-se fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc) de acordo com método Ross/Heidecke, cálculo este reproduzido a seguir:

$F_{oc} = R + K * (1-R)$, onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão

K = coeficiente de Ross/Heideck

$F_{oc} = 0,20 + 0,796 * (1-0,20)$

$F_{oc} = 0,8368$

Sobre o valor construtivo por metro quadrado em novembro de 2017, aplica-se F_{oc} , resultando no valor a seguir:

Valor ajustado por adequação ao obsolescimento e estado de conservação = valor construtivo por metro quadrado X F_{oc}

Valor ajustado por adequação ao obsolescimento e estado de conservação = R\$ 2.067,97/m² X 0,8368

Valor ajustado por adequação ao obsolescimento e estado de conservação =

R\$ 1.730,48/m²

Data-base = novembro de 2017

Com o resultado acima, apura-se o valor da edificação existente no imóvel avaliando, conforme a seguir:

Valor edificação imóvel avaliando = Valor ajustado metro quadrado X área da edificação em metros quadrados

Valor edificação imóvel avaliando = R\$ 1.730,48 X 150m²
Resultou a operação matemática acima o seguinte valor para edificação:

Valor edificação imóvel de 150m² = R\$ 259.572,00

Data-base = novembro de 2017

Valor arredondado = R\$ 260.000,00

2.2. APLICAÇÃO DO VALOR OFERTA

De acordo com a *NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP/2011*,
lemos que:

10.1 Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

O fator oferta é aplicado em todas amostras utilizadas no levantamento de valor de mercado para o imóvel avaliando, exceto amostras já transacionadas, quando se utiliza o valor real da transação.

Quanto ao desvio padrão, a diferença questionada às fls 348 pode ser a maior ou a menor, e resultou em coeficiente de variação de 7%, considerado como diminuto.

Atendendo ao solicitado pela Executada, pode-se excluir o elemento de número 2 utilizado no cálculo do Laudo Técnico de Avaliação (fls 335), por ser o elemento que mais se desviou da média apurada, e com isso obtemos o seguinte resultado:

Homogeneização dos 5 elementos

Elemento / Ficha n°	Valor unitário em R\$	Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta em R\$	Área Elemento (m²)	Valor metro quadrado do Elemento em R\$
1	790.000,00	0,9	711.000,00	3088,00	230,25
3	850.000,00	0,9	765.000,00	3033,00	252,23
4	895.000,00	0,9	805.500,00	3200,00	251,72
5	850.000,00	0,9	765.000,00	3080,00	248,38
6	800.000,00	0,9	720.000,00	3084,00	233,46
				Média	243,21
				Desvio padrão	10,53
				Coef. Var.	0,04

Adotando-se o cálculo acima, resultou do tratamento estatístico o seguinte valor unitário do metro quadrado para terrenos similares ao avaliando:

Valor unitário do metro quadrado = R\$ 243,21

Data-base = setembro de 2017.

O valor do imóvel avaliando, será apurado por meio da seguinte fórmula:

Valor do imóvel = área do lote x valor unitário do metro quadrado

Valor unitário do metro quadrado = R\$ 243,21

Substituindo-se os valores, tem-se:

Valor do imóvel = $3.011 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 249,55 / \text{m}^2$

Valor do imóvel = R\$ 732.305,31

É prática, no mercado imobiliário, transacionar imóveis com valores múltiplos de milhares, a seguir apresentamos a cifra, acima obtida, em valores arredondados, resultando em:

Valor do Imóvel = R\$ 730.000,00 (valor arredondado)

Data-base = setembro de 2017

Importante ressaltar que a signatária adotou a área do terreno como sendo de 3.011 metros quadrados, dimensão esta informada na Matrícula, que não pode ser aferida *in loco* com precisão, carecendo de levantamento feito por agrimensor, conforme previamente informado no Laudo Técnico de Avaliação (fls 329)

2.3. COMPENSAÇÃO MONETÁRIA EM RELAÇÃO `A SERVIDÃO

Na vistoria realizada em 01 de setembro de 2017, foi identificada tubulação de passagem de água do condomínio, que conecta a rede de água da Rua Caboclinhos com rede da Rua Rendeiros, onde situa-se o imóvel avaliando, a fim de responder a Quesito de Executada.

Conforme já informado no Laudo Técnico de Avaliação, a referida conexão, entre duas redes de água de rua, cruza toda extensão de dois imóveis, lote 03 da Rua Rendeiros, e lote 20 da Rua Caboclinhos, sendo o primeiro, imóvel avaliando.

No imóvel avaliando, a referida tubulação de passagem foi enterrada **ao longo do limite esquerdo do terreno**, e à esquerda deste limite encontra-se um corredor, e que sugere ter sido demarcado como área de passagem, confrontando com lote vizinho de número 4.

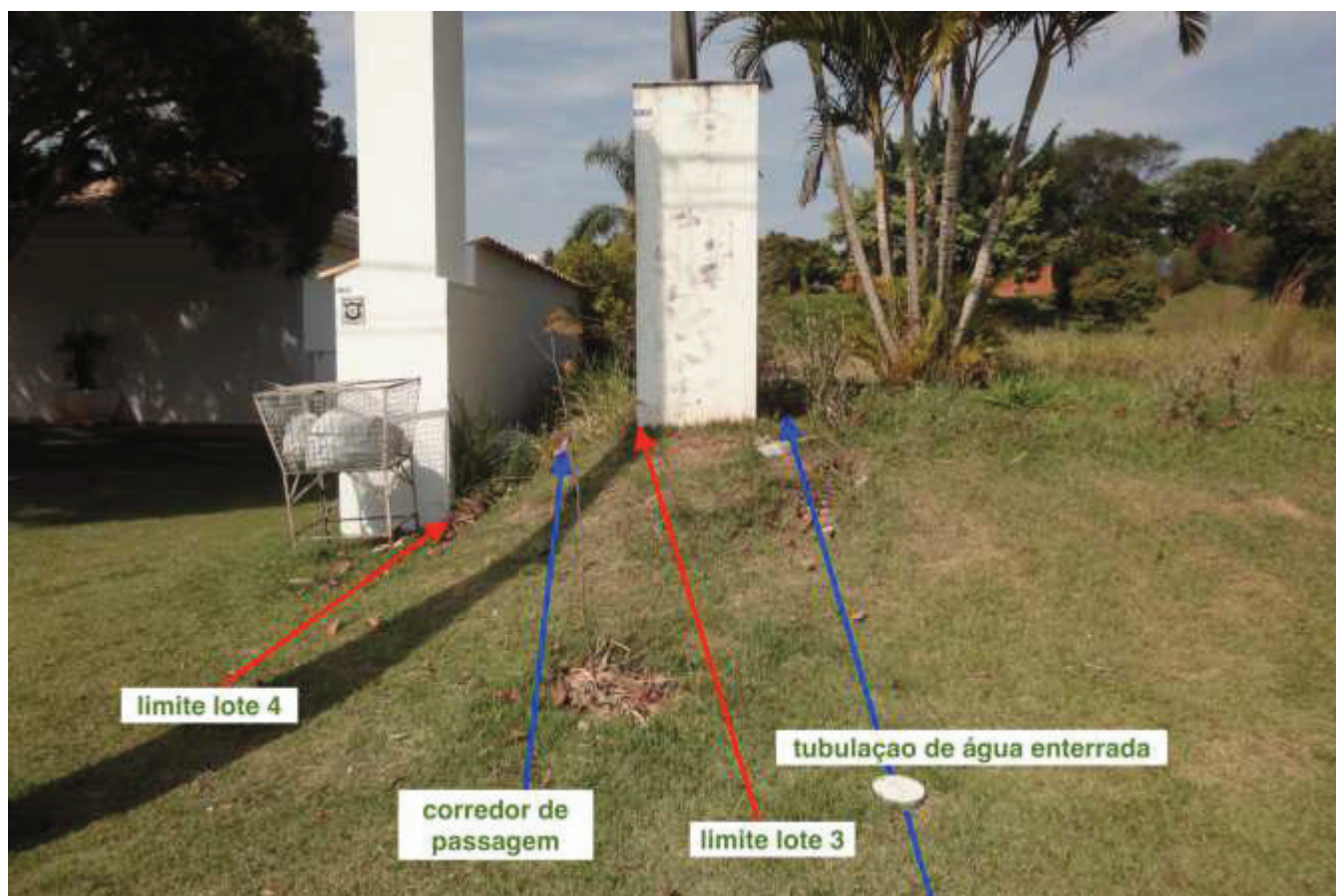


Foto 1: vista da frente do terreno avaliando, denominado como lote de número 3, onde visualiza-se o lado esquerdo da frente do lote, confrontando com lote vizinho de número 4, havendo entre os dois um corredor de passagem; e à direita, destacado em azul, eixo onde

tubulação de água foi enterrada, seguindo no mesmo alinhamento até fundo do terreno, onde segue cruzando o lote de número 20.

A seguir, foto panorâmica do lote avaliando:



Foto 2: vista panorâmica do lote avaliando, de número 3, assinalados em azul dois lotes confrontantes à esquerda e à direita; ao fundo, ilustrado em vermelho, lote 20 e casa em localização irregular por estar situada parcialmente no lote 3 e parcialmente no lote 20; e em primeiro plano, à esquerda, destacado em vermelho, eixo onde inicia tubulação de água do condomínio, enterrada ao longo do limite do lado esquerdo do imóvel avaliando.

No Laudo Técnico de Avaliação, a signatária respondeu ao Quesito 5, conforme reproduzido a seguir:

Quesito 5: *Eventual passagem de aqueduto no terreno diminuiria seu valor? Se sim, qual metodologia para apuração do valor do decréscimo?*

Resposta: *Entende-se que, uma vez que o imóvel ser de grande dimensão, 3.011 m² conforme Matrícula, a tubulação que o cruza em toda sua extensão ocorre em área diminuta e posicionada ao longo do limite do terreno; por outro lado, é prática no mercado compensar imóveis onde ocorra servidão de passagem.*

A resposta acima oferecida pode ser lida como:

“Entende-se que uma vez que o imóvel ser de grande dimensão, de 3.011 m² conforme Matrícula, não há diminuição no valor de mercado do imóvel, uma vez que a tubulação, que o cruza em toda sua extensão, ocorre em área diminuta e posicionada ao longo do limite do terreno; por outro lado, é prática no mercado compensar imóveis onde ocorra servidão de passagem”.

Quanto à compensação monetária, essa prática de mercado, quando ocorre, é acertada entre as partes, não havendo parâmetros para que a signatária apresente o valor de mercado para tal compensação.

Como alternativa para esse impasse, sugere-se que seja levantada, por agrimensor, a exata dimensão da área ocupada pela tubulação de passagem, acrescida pela área denominada pela signatária como “corredor de passagem”, ilustrado na foto 1 acima, uma vez que a área de servidão e o referido corredor não podem ser ocupados pela Executada.

Sobre a dimensão obtida aplica-se o valor por metro quadrado, R\$ 249,55, informado anteriormente no Laudo Técnico de Avaliação (fls 335), obtendo-se o valor da área que não pode ser ocupada pela Executada.

3. Encerramento

Tem-se por concluído o presente Esclarecimento do Laudo Técnico de Avaliação, composto por páginas impressas apenas no anverso, sendo esta última datada e assinada.

Termos em que
Pede Deferimento,

São Paulo, 05 de dezembro de 2017.

Glaucia Loureiro Redondo
Perita Judicial

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
XI – PINHEIROS – COMARCA DE SÃO PAULO**

Processo nº: 1009443-66.2016.8.26.0011
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença
Exequente : Associação Fazenda Vila Real de Itu
Executado : Regina Maria de Azevedo Vita

Glaucia Loureiro Redondo, arquiteta, inscrita no CAU sob o n.º A92715-5, nomeada às fls. 297 dos Autos para atuar como Perita Judicial, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa. para **expor e requerer:**

- A) Foi formalizada a entrega do Laudo Técnico de Avaliação, cumprindo a incumbência determinada pelo D. Juízo;
- B) Em anexo apresenta Formulário MLE, devidamente preenchido, a fim de solicitar levantamento de honorários.

Termos em que
P. Deferimento

São Paulo, 05 de dezembro de 2017.

Glaucia Loureiro Redondo
Perita Judicial

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): **1009443-66.2016.8.26.0011**

Nome do beneficiário do levantamento: **GLAUCIA LOUREIRO REDONDO**

Advogado:

OAB:

Nº da página do processo onde consta procuração:

Tipo de levantamento: () Parcial

() Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: **305 e 316**

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): **R\$ 6.000,00**

CPF ou CNPJ: **111.361.688.18**

Tipo de levantamento: () I - Comparecer ao banco;

() II - Crédito em conta do Banco do Brasil;

() III – Crédito em conta para outros bancos;

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento: **5557-3 10019-6**

Observações: **Perita Judicial**