

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA COMARCA DE MONTE AZUL
PAULISTA-SP.

PROC. N°.0000577-23.2009.8.26.0370
ORDEM N°.290/2009

LUIZ CARLOS PALIM, devidamente qualificado nos autos, na
qualidade de perito judicial, no processo do Grupo 1 Cível, da Ação 126 – Execução de
Título Extrajudicial (processo 0000577-23.2009.8.26.0370, e de Ordem n°.290/2009),
que Banco Nossa Caixa S/A, move contra Isaias José Justino Junior - ME e outro(s),
em curso por este Juízo e Cartório do Ofício Judicial-Seção Cível, vem mui
respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada do incluso laudo de
avaliação do bem imóvel penhorado nos autos.

Outrossim, requer que os honorários sejam fixados em definitivo,
requerendo o deferimento da expedição de mandado de levantamento em favor deste
perito.

Termos em que,

P. Deferimento.

Monte Azul Paulista, 08 de junho de 2015.



LUIZ CARLOS PALIM
Engenheiro Civil
Perito Judicial
CREA n°.060.146.686-3

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

270 FINE:15.00015049-0 08/06/15 15:00:20

LAUDO PERICIAL

ENG. CARLOS PALIM

Engenheiro de Avaliação

PROCESSO: 0000577-23.2009.8.26.0370 - EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL (DE ORDEM N°.290/09)

EXEQUENTE: BANCO NOSSA CAIXA S/A

EXECUTADO: ISAIAS JOSÉ JUSTINO JUNIOR - ME e outro(s)

LAUDO

Composto por este requerimento de juntada e folhas impressas somente no anverso, incluindo anexo 01 (croqui de localização em foto aérea) conforme o índice abaixo:

ÍNDICE:

- Página 2 – preliminares e do imóvel objeto;
- Página 3 - da avaliação;
- Página 11 – resultado;
- Página 12 – anexo 01 – croqui de localização em foto aérea;
- Página 14 – encerramento.

LUIZ CARLOS PALIM
Engenharia de Avaliações



PRELIMINARES

O presente laudo tem por objetivo apurar o valor real e de mercado de um terreno, situado na cidade de Paraíso, comarca de Monte Azul Paulista – SP., à Rua Oreste Carósio, lote n.05 da quadra n.06, lado ímpar, de propriedade do Executados, segundo matrícula 5.764. A vistoria ocorreu em data de 05 de junho de 2015 Para a avaliação será considerado como data base o presente mês, ou seja, JUNHO DE 2015.

Para tanto, este avaliador desenvolverá os seus cálculos tomando como base em valores atuais ditados pelo mercado imobiliário local a partir de critérios técnicos, e após proceder vistoria e análise que se fizeram necessários para a conclusão deste laudo, para os imóveis paradigmas, como também, para o imóvel avaliando.

DO IMÓVEL OBJETO

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Descrição:

Um terreno situado à "RUA ORESTE CARÓSIO", lado ímpar, lote n.05, da quadra n.06, no loteamento denominado "Jardim Tangará", no distrito e município de PARAÍSO, comarca de Monte Azul Paulista, Estado de São Paulo, que mede 10,00 metros de frente e de fundos por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando pela frente com a Rua "RUA ORESTE CARÓSIO"; de um lado com o lote n.04; do outro lado com o lote n.06; e, nos fundos com o lote n.14, todos de propriedade da Imobiliária Faixa Azul Ltda.; perfazendo dito terreno a área total de 250,00 metros quadrados, estando o mesmo situado a 32,00 metros de distancia do canto redondo da esquina da Rua "RUA ORESTE CARÓSIO" com a Rua "RUA NESTOR HAMILTON MORANTE".- Cadastrado na Prefeitura Municipal de Paraíso sob nº.224.21.19.229, e estando dito imóvel Matriculado sob o n.5.764, fl.01, Livro n.2, no Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Monte Azul Paulista-SP..



Possui todos os melhoramentos públicos (infra-estrutura), nas proximidades encontramos imóveis residenciais e comerciais, entretanto, a região considerada é de uso misto.

O terreno é todo aberto no alinhamento, fechado nas laterais e semi-aberto nos fundos. Possui calçada no passeio e a topografia é plana.

O imóvel fica da maneira que segue discriminado:

Área do terreno: 250,00 m²;



DA AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel, o avaliador utilizará o método comparativo de dados de mercado. Este avaliador elaborou uma pesquisa de preços, selecionando elementos de imóveis transacionados e em oferta. Nas proximidades é bem raro encontrarmos elementos em ofertas e transacionados em moeda corrente, daí o motivo de ter apresentado apenas cinco elementos, conforme croqui anexo.

Para achar ao valor do terreno avaliando partirei do m² de cinco terrenos transacionados e em oferta, próximo ao imóvel avaliando.

ELEMENTOS DE PESQUISA

A)- Elemento paradigma – Terreno plano em oferta.

Local: Rua Nestor Hamilton Morante, Paraíso-SP. (ver croqui de situação);

Do terreno: Testada = 10,00 m; profundidade = 25,00 m; fundos = 10,00 m; área total = 250,00 m²;



Coordenadas Geográficas: 21°01'15,21" S; 48°46'18,98" O;

Valor pedido: R\$.65.000,00 (Sessenta e Cinco Mil Reais);

Informante: – celular 17 - 99618 2716;

Data: junho/2015.



B)- Elemento paradigma – Terreno plano em oferta.

Local: Rua Nestor Hamilton Morante, Paraíso-SP. (ver croqui);

Do terreno: Testada = 10,00 m; profundidade = 25,00 m; fundos = 10,00 m; área total = 250,00 m²;

Coordenadas Geográficas: 21°01'15,21" S; 48°46'18,98" O;

Valor pedido: R\$.65.000,00 (Sessenta e Cinco Mil Reais);

Informante: – celular 17 - 99618 2716;

Data: junho/2015.



C)- Elemento paradigma – Terreno plano em oferta.

Local: Rua Nestor Hamilton Morante, Paraiso-SP. (ver croqui de situação);

Do terreno: Testada = 10,00 m; profundidade = 25,00 m; fundos = 10,00 m; área total = 250,00 m²;

Coordenadas Geográficas: 21°01'15,21" S; 48°46'18,98" O;

Valor pedido: R\$.65.000,00 (Sessenta e Cinco Mil Reais);

Informante: – celular 17 - 99618 2716;

Data: junho/2015.



D)- Elemento paradigma – Terreno caído para o fundo em oferta.

Local: Rua Sem Denominação, Paraíso-SP. (ver croqui de situação

no anexo);

Do terreno: Testada = 10,00 m; profundidade = 29,80 m; fundos = 10,00 m; área total = 298,00 m²;

Coordenadas Geográficas: 21°01'20,86" S; 48°46'17,04" O;

Valor Pedido: R\$.58.000,00 (Cinquenta e Oito Mil Reais);

Informante: Paulo Brandão - placa no terreno - celular 17 - 99615

2475;

Data: junho/2015.



E)- Elemento paradigma – Terreno caído para o fundo em oferta.

Local: Rua Sem Denominação, Paraíso-SP. (ver croqui de situação);

Do terreno: Testada = 10,00 m; profundidade = 29,80 m; fundos = 10,00 m; área total = 298,00 m²;

Coordenadas Geográficas: 21°01'21,31" S; 48°46'19,13" O;

Valor Pedido: R\$.58.000,00 (Cinquenta e Oito Mil Reais);

Informante: Paulo Brandão - placa no terreno - celular 17 - 99615

2475;

Data: junho/2015.





Observação: Redução de oferta: quando o valor pesquisado for oferta e não o de efetiva transação, adota-se o fator de redução de oferta igual a 90% do valor em oferta para compensar a sua elasticidade de negociação.

CÁLCULO DO M² DE TERRENO E DO M² DE CONSTRUÇÃO PARA OS ELEMENTOS PARADIGMAS

Cálculo do m² de terreno para o imóvel paradigma "A":

Satisfazendo as condições:

$(P_{mi}/P_e)^{1/2}$ e quando $P_{ma} < P_e < 2P_{ma} \rightarrow V_t = A \times V_l \times (P_e/P_{ma})^{1/2}$ e $C_f = (F_r/F_e)^{1/4}$, dentro dos limites $F_r/2 \leq F_e \leq 2F_r$

Onde:

C_f = coeficiente de valorização ou desvalorização pela frente

F_e = Frente efetiva

F_r = Frente de referência

P_e = Profundidade efetiva

P_{max} = Profundidade máxima

P_{min} = Profundidade mínima

Calculando o muro do fundo e da lateral, fica:

$$(35,00 \text{ m} \times 2,00 \text{ m} \times \text{R\$}40,00/\text{m}^2) / 2 = \text{R\$}1.400,00$$



$$Pe = 250,00 \text{ m}^2 / 10,00 \text{ m} = 25,00 \text{ m.}$$

$$V1 = (\text{R}\$.65.000,00 \times 0,90 - \text{R}\$.1.400,00) / 250,00 \text{ m}^2 \times (10,00 \text{ m} / 10,00 \text{ m})^{0,25} \times (25,00 \text{ m} / 25,00 \text{ m})^{0,50}$$

$$V1 = (\text{R}\$.58.500,00 - \text{R}\$.1.400,00) / 250,00 \text{ m}^2 \times (10,00 \text{ m} / 10,00 \text{ m})^{0,25} \times (25,00 \text{ m} / 25,00 \text{ m})^{0,50}$$

$$V1 = \text{R}\$.57.100,00 / 250,00 \text{ m}^2 \times (10,00 \text{ m} / 10,00 \text{ m})^{0,25} \times (25,00 \text{ m} / 25,00 \text{ m})^{0,50}$$

$$V1 = \text{R}\$.228,40 / \text{m}^2 \times (1,00)^{0,25} \times (1,00)^{0,50}$$

$$V1 = \text{R}\$.228,40 / \text{m}^2 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V1 = \text{R}\$.228,40 / \text{m}^2 \text{ de terreno para o comparativo "A"}$$

Cálculo do m² de terreno para o imóvel paradigma "B":

Calculando o muro do fundo, fica:

$$(10,00 \text{ m} \times 2,00 \text{ m} \times \text{R}\$.40,00/\text{m}^2) / 2 = \text{R}\$.400,00$$

$$Pe = 250,00 \text{ m}^2 / 10,00 \text{ m} = 25,00 \text{ m.}$$

$$V1 = (\text{R}\$.65.000,00 \times 0,90 - \text{R}\$.400,00) / 250,00 \text{ m}^2 \times (10,00 \text{ m} / 10,00 \text{ m})^{0,25} \times (25,00 \text{ m} / 25,00 \text{ m})^{0,50}$$

$$V1 = (\text{R}\$.58.100,00 - \text{R}\$.400,00) / 250,00 \text{ m}^2 \times (10,00 \text{ m} / 10,00 \text{ m})^{0,25} \times (25,00 \text{ m} / 25,00 \text{ m})^{0,50}$$

$$V1 = \text{R}\$.57.700,00 / 250,00 \text{ m}^2 \times (10,00 \text{ m} / 10,00 \text{ m})^{0,25} \times (25,00 \text{ m} / 25,00 \text{ m})^{0,50}$$

$$V1 = \text{R}\$.230,80 / \text{m}^2 \times (1,00)^{0,25} \times (1,00)^{0,50}$$

$$V1 = \text{R}\$.230,80 / \text{m}^2 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V1 = \text{R}\$.230,80 / \text{m}^2 \text{ de terreno para o comparativo "B"}$$

Cálculo do m² de terreno para o imóvel paradigma "C":

Calculando o muro do fundo e da lateral, fica:

$$(35,00 \text{ m} \times 2,00 \text{ m} \times \text{R}\$.40,00/\text{m}^2) / 2 = \text{R}\$.1.400,00$$

$$Pe = 250,00 \text{ m}^2 / 10,00 \text{ m} = 25,00 \text{ m.}$$



$$V1 = (R\$65.000,00 \times 0,90 - R\$1.400,00) / 250,00 \text{ m}^2 \times (10,00 \text{ m} / 10,00 \text{ m})^{0,25} \times (25,00 \text{ m} / 25,00 \text{ m})^{0,50}$$

$$V1 = (R\$58.100,00 - R\$1.400,00) / 250,00 \text{ m}^2 \times (10,00 \text{ m} / 10,00 \text{ m})^{0,25} \times (25,00 \text{ m} / 25,00 \text{ m})^{0,50}$$

$$V1 = R\$56.700,00 / 250,00 \text{ m}^2 \times (10,00 \text{ m} / 10,00 \text{ m})^{0,25} \times (25,00 \text{ m} / 25,00 \text{ m})^{0,50}$$

$$V1 = R\$226,80 / \text{m}^2 \times (1,00)^{0,25} \times (1,00)^{0,50}$$

$$V1 = R\$226,80 / \text{m}^2 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V1 = R\$226,80 / \text{m}^2 \text{ de terreno para o comparativo "C"}$$

Cálculo do m² de terreno para o imóvel paradigma "D":

Satisfazendo as condições:

$$\frac{P_{mi}}{P_e} \leq F_e \leq 2F_r \text{; quando } P_{mi}/2 < P_e < P_{mi} \rightarrow V_t = A \times V1 \times (P_{mi}/P_e)^{1/2} \text{ e } C_f = (F_r/F_e)^{1/4}, \text{ dentro dos limites } F_r/2 \leq F_e \leq 2F_r$$

Onde:

C_f = coeficiente de valorização ou desvalorização pela frente

F_e = Frente efetiva

F_r = Frente de referência

P_e = Profundidade efetiva

P_{max} = Profundidade máxima

P_{min} = Profundidade mínima

$P_e = 298,00 \text{ m}^2 / 10,00 \text{ m} = 29,80 \text{ m}$, descontando 5% por ser caído para o fundo.

$$V1 = (R\$58.000,00 \times 0,90 \times 0,95) / 298,00 \text{ m}^2 \times (10,00 \text{ m} / 10,00 \text{ m})^{0,25} \times (29,80 \text{ m} / 29,80 \text{ m})^{0,50}$$

$$V1 = R\$49.590,00 / 298,00 \text{ m}^2 \times (10,00 \text{ m} / 10,00 \text{ m})^{0,25} \times (29,80 \text{ m} / 29,80 \text{ m})^{0,50}$$

$$V1 = R\$166,41 / \text{m}^2 \times (1,00)^{0,25} \times (1,00)^{0,50}$$

$$V1 = R\$166,41 / \text{m}^2 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V1 = R\$166,41 / \text{m}^2 \text{ de terreno para o comparativo "D"}$$



Cálculo do m² de terreno para o imóvel paradigma "E":

$P_e = 298,00 \text{ m}^2 / 10,00 \text{ m} = 29,80 \text{ m}$, descontando 5% por ser caído para o fundo.

$$V_1 = (\text{R\$}58.000,00 \times 0,90 \times 0,95) / 298,00 \text{ m}^2 \times (10,00 \text{ m} / 10,00 \text{ m})^{0,25} \times (29,80 \text{ m} / 29,80 \text{ m})^{0,50}$$

$$V_1 = \text{R\$}49.590,00 / 298,00 \text{ m}^2 \times (10,00 \text{ m} / 10,00 \text{ m})^{0,25} \times (29,80 \text{ m} / 29,80 \text{ m})^{0,50}$$

$$V_1 = \text{R\$}166,41 / \text{m}^2 \times (1,00)^{0,25} \times (1,00)^{0,50}$$

$$V_1 = \text{R\$}166,41 / \text{m}^2 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_1 = \text{R\$}166,41 / \text{m}^2 \text{ de terreno para o comparativo "E"}$$

Fazendo a média fica:

$$V_1 \text{ médio} = (\text{R\$}228,40 + \text{R\$}230,80 + \text{R\$}226,80 + \text{R\$}166,41 + \text{R\$}166,41) / 5$$

$$V_1 \text{ médio} = \text{R\$}1.018,82 / 5$$

$$V_1 \text{ médio} = \text{R\$}203,76 / \text{m}^2 \text{ de terreno médio}$$

Fazendo a média saneada, excluindo os que ficam fora do intervalo de 30%, fica:

$$\text{R\$}203,76 / \text{m}^2 \times 0,700 < \text{R\$}203,76 / \text{m}^2 < \text{R\$}203,76 / \text{m}^2 \times 1,30$$

$$\text{R\$}142,63 / \text{m}^2 < \text{R\$}203,76 / \text{m}^2 < \text{R\$}264,89 / \text{m}^2$$

Portanto, todos os cinco elementos encontram-se dentro do intervalo, prevalecendo o valor da média encontrada acima de **R\$203,76 / m²**

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Cálculo do valor do terreno em questão:

Sendo que: $C_f = (F_e / F_r)^{1/4}$, dentro dos limites $F_r \leq F_e \leq 2 \times F_r$, e $P_{ma} \leq P_e \leq 2 \times P_{ma}$ \ $V_t = V \times A \times (P_{ma} / P_e)^{1/2}$, então, sabemos que:



Cf = coeficiente de valorização ou desvalorização da frente

Fe = frente efetiva = 10,00 m

Fr = 10,00 m (residências; Zona 3).

Pma = Profundidade máxima

Pmi = Profundidade mínima

Sabendo-se que:

Calculando a calçada do passeio (mais ou menos a medida, tinha areia grossa sobre a mesma), muros laterais e do fundo, fica:

$$2,00 \text{ m} \times 7,00 \text{ m} \times \text{R\$}30,00 / \text{m}^2 + (25,00 \text{ m} \times 1,80 \text{ m} \times \text{R\$}40,00 / \text{m}^2) / 2 + (10,00 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} \times \text{R\$}40,00 / \text{m}^2) / 2 + (25,00 \text{ m} \times 1,80 \text{ m} \times \text{R\$}40,00 / \text{m}^2) / 2 = \text{R\$}420,00 + \text{R\$}900,00 + \text{R\$}200,00 + \text{R\$}900,00 = \text{R\$}2.420,00$$

$$Vl = \text{R\$}203,76 / \text{m}^2$$

$$Pe = 250,00 \text{ m}^2 / 10,00 \text{ m} = 25,00 \text{ m}$$

$$Vt = [(\text{R\$}203,76 / \text{m}^2 \times 250,00 \text{ m}^2) + \text{R\$}2.420,00] \times (10,00 \text{ m} / 10,00 \text{ m})^{0,25} \times (25,00 \text{ m} / 25,00 \text{ m})^{0,50}$$

$$Vt = [\text{R\$}50.940,00 + \text{R\$}2.420,00] \times (10,00 \text{ m} / 10,00 \text{ m})^{0,25} \times (25,00 \text{ m} / 25,00 \text{ m})^{0,50}$$

$$Vt = \text{R\$}53.360,00 \times (1,00)^{0,25} \times (1,00)^{0,50}$$

$$Vt = \text{R\$}53.360,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$Vt = \text{R\$}53.360,00$$

RESULTADO

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor do imóvel avaliando é de **R\$53.360,00 (Cinquenta e Três Mil, Trezentos e Sessenta Reais)**.

Portanto, a parte ideal de **50,00%** pertencente ao imóvel penhorado é de **R\$26.680,00 (Vinte e Sete Mil, Seiscentos e Oitenta Reais)**.



ANEXO 02 – foto aérea com localização
dos terrenos



PROPOSTA DE VENDA

Esta é uma oferta de terreno avaliando a possibilidade de construção de um loteamento em terreno de 10000m², situado no bairro de Monte Azul Paulista, SP, com acesso à estrada principal e com vista para o rio. O terreno está situado no bairro de Monte Azul Paulista, SP, com acesso à estrada principal e com vista para o rio. O terreno está situado no bairro de Monte Azul Paulista, SP, com acesso à estrada principal e com vista para o rio.

196

//



Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a informar, encerro o presente laudo ao mesmo tempo em que me coloco inteiramente à disposição de Vossa Excelência para dirimir quaisquer dúvidas que possam surgir a respeito no trâmite normal dos autos, e que vai por mim assinado nesta e vistado nas restantes.

Monte Azul Paulista, 08 de junho de 2015.



LUIZ CARLOS PALIM
Engenheiro Civil
Perito Judicial
CREA n°.060.146.686-3

