

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 01ª
VARA CÍVEL DE ITATIBA**


**PROCESSO DIGITAL AUTUADO SOB O Nº
1003301-12.2016.8.26.0281/01**

FLÁVIO MENAH LOURENÇO, engenheiro civil e de segurança do trabalho inscrito no CREA nº 5061087380/D, gestor ambiental e perito nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** movido por **GIULIANO PIOVAN** em face de **VALE DAS ÁGUAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter concluído todos seus estudos, vistorias, diligências e pesquisas necessárias para apresentar-lhe o presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1

Flávio Menah Lourenço
Engenheiro Civil – Perito/Avaliador Judicial – Gestor Ambiental



SUMÁRIO

- 1- Resumo
- 2- Considerações Preliminares
- 3- Vistoria
- 4- Localização e Caracterização do Imóvel
- 5- Avaliação
- 6- Conclusão

1- RESUMO

Objetivo: Avaliação de imóvel urbano para determinação de valor de mercado para praxeamento ou adjudicação;

Endereço: Lote nº 13, da quadra 24, situado no loteamento "Vale das Águas", no Município e comarca de Itatiba.

Matrícula: Matrícula nº 52.140, do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba, já acostada aos autos;

Valor total apurado: R\$ 261.000,00 (duzentos e sessenta e um mil reais)






Foto 1: Fachada do imóvel ora avaliando.

2- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem como finalidade fazer a avaliação de um imóvel urbano para a determinação do valor de mercado abaixo descrito, penhorado nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA manejado por GIULIANO PIOVAN em face de VALE DAS ÁGUAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Na matrícula respectiva (nº 52.140, do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba, já acostada aos autos) consta a seguinte descrição:

“(…) tem frente para a Rua 19 e mede 5,45 metros em reta e 9,87 metros em curva, à direita divisa com o Lote 14 e mede 40,00 metros, aos fundos divisa com os Lotes 15 e 16 e mede 16,96 metros e 7,23 metros, à esquerda divisa com o Lote 12 mede 40,01 metros, totalizando uma área de 791,83 m². Existe uma faixa “non aedificandi” de 3,00 metros de largura, localizada nos fundos do mesmo.”


Conforme constatado no trabalho de campo, não há construção alguma no imóvel ora avaliando, restando o mesmo composto, apenas e tão somente, de área nua.

A fim de constatar o real valor do mesmo, para os fins deste processo, foi este Jurisperito honrado com tal tarefa, consoante a nomeação de fls. . Assim, apresenta, com o presente laudo, o resultado de seus trabalhos sobre o tema que lhe foi apresentado.

A medição do imóvel, bem como a confecção de plantas, refogem ao escopo dos trabalhos determinados (estritamente a avaliação do valor de mercado do bem imóvel ora em tela).

A apuração do valor do imóvel, não considerou eventuais ônus ou restrições que possam recair sobre tal imóvel, bem como partiu do

4



pressuposto de que o bem possua as características descritas no título de propriedade (matrícula supracitada).

A documentação presente no referido processo, para a elaboração deste laudo é, por premissa, considerada forte, firme e válida, sendo certo que as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências e pesquisas obtidos por este Jurisperito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações por ele prestadas por terceiros (mormente as empresas imobiliárias da região do imóvel avaliando consultadas para os fins do presente laudo).


3- VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi agendada, como data para realização do trabalho de campo, 06/09/2018, às 13:00h com ponto de encontro em frente ao Fórum da Comarca de Itatiba.

De tal data, foram as partes, por seus patronos, intimadas pela Imprensa Oficial em 22/08/2018.

No local e data aprazados houve o comparecimento dos seguintes interessados:

O Requerente, Dr. Giuliano Piovan, brasileiro, casado, advogado OAB/SP 195.538, endereço: Avenida Pedro Soares de Camargo, 543, sala 84, Anhangabaú, Jundiaí – SP, telefone: 11-4087-4222




Pelo Requerido: Dra. Ana Carolina Delfino Bortolotto, brasileira, divorciada, advogada OAB/SP 318.499 e Dr. Renan Alves Soares, brasileiro, solteiro, advogado OAB/SP 215.642, ambos com endereço na Avenida Antonio Artiolli, 570, bloco E, sala 201/206, Campinas – SP, telefone: 19-3778-5700.

Iniciada a diligência às 13:16 h, todos se dirigiram ao imóvel objeto da perícia onde aguardava, em favor do Requerido, o Sr. Daniel de Mello Sitolin, brasileiro, casado, publicitário, RG: 33.124.141-9, endereço: Avenida Marechal Hermes da Fonseca, 60, Osasco – SP, telefone: 11-95076-3455 (funcionário do Requerido em sua parte comercial).

Nesta ocasião, foi investigado e constatado tudo o que, direta ou indiretamente, pudesse colaborar com a avaliação do imóvel em tela, tendo a diligência sido encerrada às 13:55 h.

Posteriormente, foram realizadas outras diligências na região do imóvel na busca de elementos comparativos (paradigmas) para o imóvel avaliando.


4- LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



O imóvel objeto desse laudo está localizado em área urbana, Lote nº 13, da quadra 24, situado no loteamento "Vale das Águas", no Município e comarca de Itatiba.

Como acesso ao mesmo, a partir do Forum de Itatiba siga na direção leste na Av. Barão de Itapema em direção à R. Prof. Brito por 180m, na rotatória, pegue a 1ª saída para a R. Antônio Alves e siga por 170m, continue para R. José Carbonari por 450m, na rotatória, pegue a 1ª saída para a Av. Maria Scavone Salvador Cid Jardim e siga por 110m, na rotatória, continue em frente na Tv. Benedito Rangel Barbosa e siga por 80m, na rotatória, pegue a 2ª saída para a R. Jundiáí e siga por 400m, vire à direita em direção à Av. Luiz E. Bianchi e siga por 55m, vire à direita na Av. Luiz E. Bianchi e siga por 62m, curva acentuada à esquerda em direção à Rod. Luciano Consoline e siga por 450m, na rotatória, pegue a 2ª saída para a Av. Mal. Castelo Branco e siga por 700m, na rotatória, pegue a 2ª saída para a Av. Pref. Roberto Arantes Lanhoso/Rod. Eng. Constâncio Cintra e siga por 1800m, use a faixa da direita para pegar a rampa e acessar a Rod. Romildo Prado e siga por 2800m, aqui chegará a porta do Condomínio, vire à esquerda e siga por 550m, vire à esquerda e siga por 400m, vire à direita e siga por 350m, vire à esquerda e siga por 100m, vire à direita e siga por 110m, o imóvel estará a sua direita.

4.1- MAPA DE LOCALIZAÇÃO





Fonte: Google Maps, com demarcação aproximada do imóvel.

4.2- FOTO SATELITAL



Fonte: Google Maps, com demarcação do imóvel e portaria do Condomínio.

4.3 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS


Foi constatado, que tal logradouro possui alto grau de urbanização, encontrando-se dentro de condomínio fechado com ruas demarcadas, com guias, sarjetas e pavimento, possuindo, como serviços públicos, energia elétrica e telefonia, além de ter coleta de lixo, água e esgoto encanados, portando pode ser considerada como de urbanização completa.

4.4 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel avaliando está inserido no condomínio fechado denominado “Vale das Águas” essencialmente residencial, com equipamento de lazer, quadras de esporte, área verde e lagos, com lotes vagos e, no momento da realização da perícia, pouquíssimas residências em edificação ou edificadas.

4.5 – O IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando ocupa um terreno com considerável declive, acompanhando o relevo natural esperado, sendo o mesmo de formato tendendo a trapezoidal, sem divisas consolidadas, ou seja, não possui demarcações, cercas ou muros no momento da vistoria, reiterando-se novamente que o mesmo se insere num condomínio de implantação recente. Todo o terreno é ocupado por vegetações gramíneas diversas e não se percebe nenhum tipo de melhoria ou benfeitoria.



Existe, em matrícula, uma faixa “*non aedificandi*” de 3,00 metros de largura, localizada nos fundos do imóvel, tal faixa se origina por uma determinação do loteador, com o intuito de que os imóveis não façam fundos com construções umas às outras, priorizando o apelo paisagístico imaginado para o referido loteamento.

Assim, tal limitação não gera desvalorização da área inscrita nessa faixa, mantendo o seu valor de mercado.

Portanto, o imóvel avaliando pode ser descrito da seguinte forma: É composto por um terreno em declive, não possuindo nenhuma divisa consolidada, tampouco possuindo qualquer melhoria ou benfeitoria, consistindo, no momento da vistoria, de área nua em loteamento urbano.

INFORMAÇÕES RELEVANTES:

Frente do terreno: 15,32m;

Área do terreno (At): 791,83m²;


Formato do terreno: Tendendo a trapezoidal

Profundidade equivalente: 45,72m;

Topografia do terreno (Ft): Declive de 10% até 20% - 0,80;

Condições do solo e superfície (Fc): Seco e firme - 1,00;

Área construída (Ac): 0,00m²;





Flávio Menah Lourenço
Engenheiro Civil – Perito/Avaliador Judicial – Gestor Ambiental



Fotos 1/3: Imóvel objeto dessa ação: nota-se que o mesmo se trata apenas do lote vago, sem qualquer melhoria ou benfeitoria, além de estar em declive em relação à rua.

5- AVALIAÇÃO

5.1 – METODOLOGIA

Este laudo tem como base a norma ABNT 14653 e suas divisões, utilizando-se conjuntamente o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos versão 2007, editado pelo IBAPE e, no Método


Comparativo Direto de Dados de Mercado, presente no caderno de normas, editado pelo CAJUFA.

O referido método parte de um levantamento mercadológico de elementos paradigmas, semelhantes ao imóvel que se deseja avaliar, sendo que para a comparação de elementos heterogêneos será aplicado cálculos que visam compensar diferenças de localização, dos terrenos e de suas respectivas edificações, de tal forma que os elementos paradigmas e o imóvel avaliando possam ser comparados diretamente e assim ter seu valor de mercado determinado.

Com efeito, o valor encontrado para o imóvel avaliando será aquele que poderá ser alcançado se colocado em mercado livre, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação (comprador ou vendedor), por qualquer circunstância, sejam forçados ao negócio, conforme dispõe a NBR-14653-1, item 3.44, “in verbis”:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Para valoração do terreno será utilizado cálculo levando-se em consideração o valor determinado por levantamento amostral com determinação pela mesma metodologia aqui empregada, chegando-se a



um valor por metro quadrado de terreno a ser desapropriado, com a aplicação de fatores de homogeneização, como se segue:

Cálculo do valor, com homogeneizações (Vt)

Vt = At x Vu(t) x Cp x Cf x Ft x Fs, aonde:

Vu(t) = Valor unitário básico do terreno

Cp = Fator de profundidade

Cf = Fator de testada = (Fp/Fr)^{0,20}

Ft = Fator de topografia

Fs= Fator de solo

5.2- CONSIDERAÇÕES SOBRE OS ELEMENTOS AMOSTRAIS - PARADIGMAS

Para a determinação de valores do imóvel avaliando foram selecionadas como elementos amostrais imóveis semelhantes, dentre os quais destaca-se o uso residencial, o método construtivo, níveis de acabamentos semelhantes, no mesmo setor.

A metodologia empregada será análoga ao do imóvel avaliando, separando-se as construções dos terrenos, tendo como foco a determinação do valor unitário básico do terreno.

Como é impossível o levantamento de imóveis em iguais condições é previsto pela metodologia a aplicação de ferramentas de homogeneização, sendo elas:

- Fator de elasticidade do valor ofertado de 0,90;
- Fator de coeficientes para testada, profundidade e topografia dos terrenos (o fator solo é o mesmo no imóvel avaliando e nos elementos amostrais);
- Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação;
- Fator de coeficiente para o padrão construtivo e nível de acabamentos;
- Homogeneização de valores.

Tal metodologia remete a Portaria CAJUFA nº 01/99 e estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2002/2006, sendo matematicamente descrita como se segue:

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc)

Foc = R + K x (1-R), aonde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão – 0,20


K = Coeficiente de Ross-Heidecke = Idade aparente / Idade relativa ao padrão

Valor unitário básico do terreno (Vu(t))

Vu(t) = Vt / At, aonde:

Vt = (Valor total do terreno x fator de oferta (0,9)) – Vc


At = Área do terreno



Cálculo do valor unitário, com homogeneizações (Vu)***Vu = Vu(t) x Cp x Cf x Ft x Fs, aonde:******Vu(t) = Valor unitário básico do terreno******Cp = Fator de profundidade******Cf = Fator de testada = (Fp/Fr)^{0,20}******Ft = Fator de topografia******Fs= Fator de solo*****5.3 – ELEMENTOS PARA PESQUISA DE MERCADO**

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, este Jurisperito realizou extensa e detalhada pesquisa junto a diversas empresas imobiliárias da região, considerando, também, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

De tal pesquisa, obtiveram-se os 05 (cinco) elementos comparativos listados na sequência, devidamente homogeneizados, a fim de se obter o valor real de mercado de venda do imóvel avaliando.

5.4 – PARADIGMAS (ELEMENTOS AMOSTRAIS) UTILIZADOS NESTE CASO CONCRETO**IMÓVEL PARADIGMA Nº 01:**



Terreno no condomínio ora Requerido

Preço: R\$ 278.000,00

Classe: Residencial

Área terreno: 640 m²

Contato: Isabel laacovino, tel: (19) 99787-4258

Link da oferta: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-gsp-arts-bairros-itatiba-640m2-venda-RS278000-id-1039058258/> (acesso em 08/09/2018)

Topografia: Em aclave até 20% - Fator =0,9000

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel – Fator = 1,0000

Profundidade: Profundidade entre 25m e 40m, 2ª Zona Residencial Médio – Fator = 1,0000

Testada: Cf =1,0000

Fator Oferta: 90%

Vt= R\$ 278.000,00 x 0,9 = R\$ 250.200,00

Vu(t) = (R\$ 250.200,00 / 0,90) ÷ 640,00 → Vu(t) = R\$ 434,38/m²

IMÓVEL PARADIGMA Nº 02:



Terreno no condomínio ora Requerido

Preço: R\$ 320.000,00

Classe: Residencial

Área terreno: 728 m²

Flávio Menah Lourenço
Engenheiro Civil – Perito/Avaliador Judicial – Gestor Ambiental

Flávio

Contato: Reinaldo Imóveis, Av. Marechal Castelo Branco, 280 - Jardim da Luz - Itatiba/SP, telefone: (11) 4524-2070

Link da oferta: <http://reinaldoimoveis.com.br/novo/imovel/terreno-no-condominio-gsp-vale-das-aguas-em-itatiba-2/> (acesso em 08/09/2018)

Topografia: Declive de 5% até 10% - Fator = 0,9000

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel – Fator = 1,0000

Profundidade: Profundidade entre 25m e 40m, 2ª Zona Residencial Médio – Fator = 1,0000


Testada: Cf = 1,0000

Fator Oferta: 90%

$V_t = R\$ 320.000,00 \times 0,9 = R\$ 288.000,00$

$V_u(t) = (R\$ 288.000,00 / 0,90) \div 728,00 \rightarrow V_u(t) = R\$ 439,56/m^2$

IMÓVEL PARADIGMA Nº 03:





Terreno no condomínio ora Requerido

Preço: R\$ 212.000,00

Classe: Residencial

Área terreno: 702 m²

Contato: Reinaldo Imóveis, Av. Marechal Castelo Branco, 280 - Jardim da Luz - Itatiba/SP, telefone: (11) 4524-2070

Link da oferta: <http://reinaldoimoveis.com.br/novo/imovel/terreno-em-residencial-gsp-arts-itatiba-sp/> (acesso em 08/09/2018)

Topografia: Declive de 10% até 20% - Fator =0,8000

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel – Fator = 1,0000

Profundidade: Profundidade entre 25m e 40m, 2ª Zona Residencial Médio – Fator = 1,0000

Flávio

Testada: Cf = 1,0000

Fator Oferta: 90%

Vt= R\$ 212.000,00 x 0,9 = R\$ 190.800,00

Vu(t) = (R\$ 190.800,00 / 0,8) ÷ 702,00 → Vu(t) = R\$ 338,32/m²

IMÓVEL PARADIGMA Nº 04:

Terreno no condomínio ora Requerido

Preço: R\$ 280.000,00

Classe: Residencial

Área terreno: 640 m²


Contato: Reinaldo Imóveis, Av. Marechal Castelo Branco, 280 - Jardim da Luz - Itatiba/SP, telefone: (11) 4524-2070

Link da oferta: <http://reinaldoimoveis.com.br/novo/imovel/condominio-em-itatiba-gsp-arts/> (acesso em 08/09/2018)

Topografia: Declive até 5% - Fator = 0,9500

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel – Fator = 1,0000

Profundidade: Profundidade entre 25m e 40m, 2ª Zona Residencial Médio – Fator = 1,0000



Testada: Cf =1,0000

Fator Oferta: 90%

Vt= R\$ 280.000,00 x 0,9 = R\$ 252.000,00

Vu(t) = (R\$ 252.000,00 / 0,95) ÷ 640,00 → Vu(t) = R\$ 414,47/m²

IMÓVEL PARADIGMA Nº 05:



Terreno no condomínio ora Requerido

Flávio

Preço: R\$ 280.000,00

Classe: Residencial

Área terreno: 667,47 m²

Contato: Vithoria Helena Imóveis, Rua Campos Salles, 345, Itatiba/SP, telefone: (11) 4538-5246

Link da oferta: <http://www.vithoriahelena.com.br/imovel/terreno-residencial-venda-condominio-gsp-arts-itatiba-sp/TE0135>

Topografia: Em aclive até 20% - Fator = 0,9000

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel – Fator = 1,0000

Profundidade: Profundidade entre 25m e 40m, 2ª Zona Residencial Médio – Fator = 1,0000

Testada: Cf = 1,0000

Fator Oferta: 90%


Vt= R\$ 280.000,00 x 0,9 = R\$ 252.000,00

Vu(t) = (R\$ 252.000,00 / 0,90) ÷ 667,47 → Vu(t) = R\$ 419,49/m²

5.5 – RESUMO E CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DO TERRENO.

Resumo

Imóvel 01 R\$ 434,38 por metro quadrado



Imóvel 02	R\$ 439,56 por metro quadrado
Imóvel 03	R\$ 338,32 por metro quadrado
Imóvel 04	R\$ 414,47 por metro quadrado
Imóvel 05	R\$ 419,49 por metro quadrado

Somatória das amostras não descartadas	R\$ 2.046,22 por m ²
Média aritmética das amostras	R\$ 409,24 por m ²

Pelo princípio da média saneada (expurgo de amostras fora do intervalo de 30%, superior ou inferior), temos:


- Limite inferior = R\$ 286,47 por metro quadrado
- Limite superior = R\$ 532,02 por metro quadrado

Portanto, temos que todos elementos amostrais são válidos!

Foi aqui determinado o valor de R\$ 409,24 (quatrocentos e nove reais e vinte e quatro centavos) por metro quadrado de terreno em situação paradigma.

5.6- CÁLCULO DE VALORES

Área do terreno (At): 791,83m²



Topografia: Declive de 10% até 20% - Depreciação = 20%

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel – Fator = 1,0000

Profundidade: $P_{ma} < P_e < 3P_{ma}$, 2ª Zona Residencial Médio – $C_p = 1 / [(P_{ma} / P_e) + \{[1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^p\}] - C_p = 1,0966$

Testada: $F_r / 2 < F_p < 2F_r - C_f = (F_r / F_p)^f - C_f = 0,9182$

$V_t = A_t \times V_u(t) \times C_p \times C_f \times F_t \times F_s$

$V_t = 791,83 \times 409,24 \times 1,0966 \times 0,9182 \times 0,8000 \times 1,0000$

$V_t = R\$ 261.027,07$


Arredondando-se o valor, dentro do limite de 1% previsto em Normas, fica determinado o valor do imóvel avaliando em R\$ 261.000,00 (duzentos e sessenta e um mil reais).

6- CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado do imóvel sito no Lote nº 13, da quadra 24, situado no loteamento "Vale das Águas", no Município e comarca de Itatiba, corresponde, em Setembro de 2018, a:

R\$ 261.000,00

(DUZENTOS E SESSENTA E UM MIL REAIS)



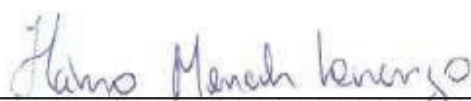
TERMO DE ENCERRAMENTO

Esse Laudo é composto de 26 (vinte e seis) páginas assinadas rubricadas e assinadas, compondo todas o corpo principal.

Sem nada a mais a apresentar no momento, dou como encerrado este Laudo submetendo-o à elevada apreciação de Vossa Excelência.

Termos em que,
Pede e Espera Deferimento

Itatiba, 09 de setembro de 2018



FLÁVIO MENAH LOURENÇO

CREA nº 5061087380/D

