

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO N.º 1001524-12.2017.8.26.0101  
CARTA PRECATÓRIA AVALIAÇÃO

REQUERENTE: Sérgio Ignácio de Oliveira Filho  
REQUERIDO: Arcobrás Comercial e Incorporadora Ltda.

## 1- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1.1- Nesta Carta Precatória foi solicitada a avaliação do bem referente à matrícula n.º 217 do C.R.I. de Caçapava, descrito à fl. 02, penhorado no processo original n.º 0040441-63.2013.8.26.0100 - 7ª Vara Cível Fórum Central de São Paulo - SP.

1.2- Termo de Penhora e Depósito - fl. 16.

1.3- Cópia matrícula n.º 217, atualizada em 14/03/2017 - fls. 20 a 25.

1.4- Nomeação deste signatário para a avaliação do imóvel (fl.28).

1.5- Nomeada Arquiteta Fabíula Domingues como Assistente Técnica do Requerente juntando quesitos - fls. 41/43.

1.6- Nomeado Eng. Nilo Sérgio Marques Pinto como Assistente Técnico da Requerida e quesitos - fls. 49/51 e 62.

## 2- METODOLOGIA:

O presente trabalho pretende determinar o valor justo e real de mercado para a área em questão. Utilizaremos a NBR 14.653-02 - Imóveis Urbanos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, empregando o Método Comparativo Direto.

### 3- VISTORIA:

#### 3.1- LOCALIZAÇÃO E ACESSO:

Em vistorias acompanhadas pelo Assistente Técnico do Requerido e pelo Eng. Rogério preposto da Assistente Técnica do Requerente.

O imóvel em tela está situado no bairro de Campo Grande junto da Rodovia SP-062, denominada Vito Ardito, km 119, antiga Estrada Rio - São Paulo, sentido Taubaté-Caçapava no município de Caçapava.

A avaliação toma por base a documentação encartada, mais constatação no C.R.I de Caçapava, vistoria da área, bem como o estabelecimento da veracidade de cada um dos elementos comparativos mais diligências locais.

#### 3.2 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

Esta região de Caçapava é caracterizada por áreas industriais intercaladas com empreendimentos agrícolas. Localizada próxima das empresas Viapol Ltda., Brazul Logística e Transportes e distante menos de 2,00km da planta da Volkswagem de Taubaté. Área conta com todos melhoramentos públicos.

#### 3.3- DESCRIÇÃO DA ÁREA:

A área possui as seguintes medidas e confrontações conforme descrito na:

##### Matrícula N.º 217

*Uma área ou gleba n.º 3 (três), da antiga Fazenda Campo Grande, no bairro do Campo Grande, deste município e comarca de*

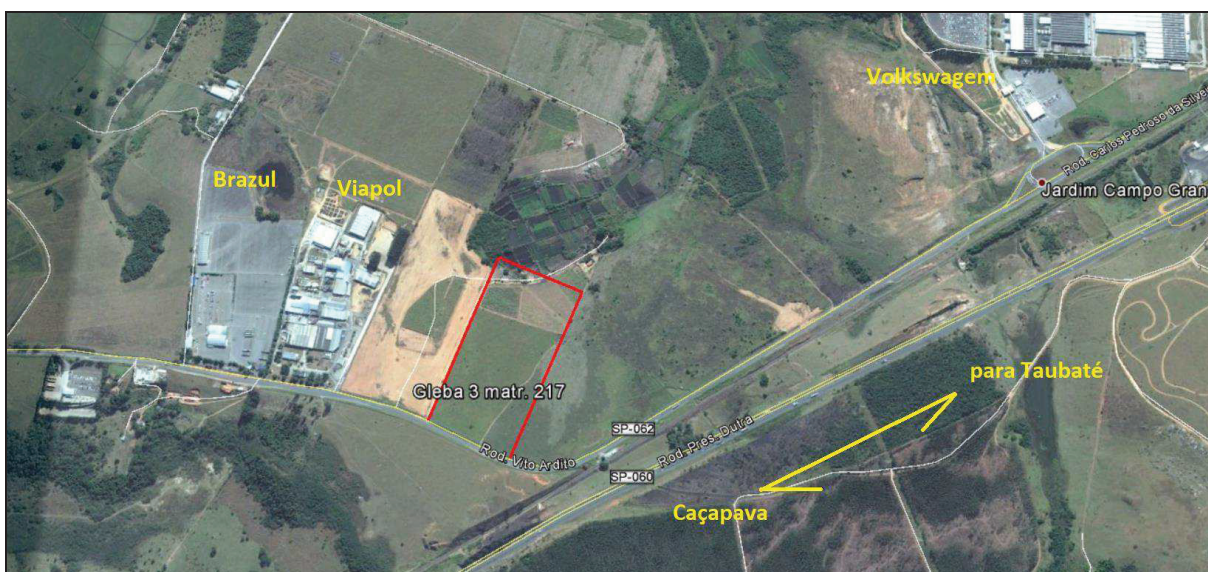
*Caçapava, e que figura em planta particular arquivada e que assim se descreve e caracteriza:*

*Começa na estrada de Rodagem Estadual, antiga Rio - São Paulo, na divisa com a gleba ou área n.º2, de propriedade da firma Comércio e Indústria Multiforma Ltda., deste ponto segue acompanhando a referida estrada, no sentido Caçapava para a Rodovia Presidente Dutra, na extensão de 250,00m até encontrar a divisa com a gleba ou área n.º4, de propriedade da União de Bancos Brasileiros S/A;*

*Desse ponto vira à esquerda e segue em linha reta, confrontando com a citada área ou gleba n.º4 e com a área n.º 5, de propriedade dos hipotecantes (Banco Regional SA) na extensão de 485,00m até encontrar a divisa com a área ou gleba n.º 9, também de propriedade do Banco Regional SA;*

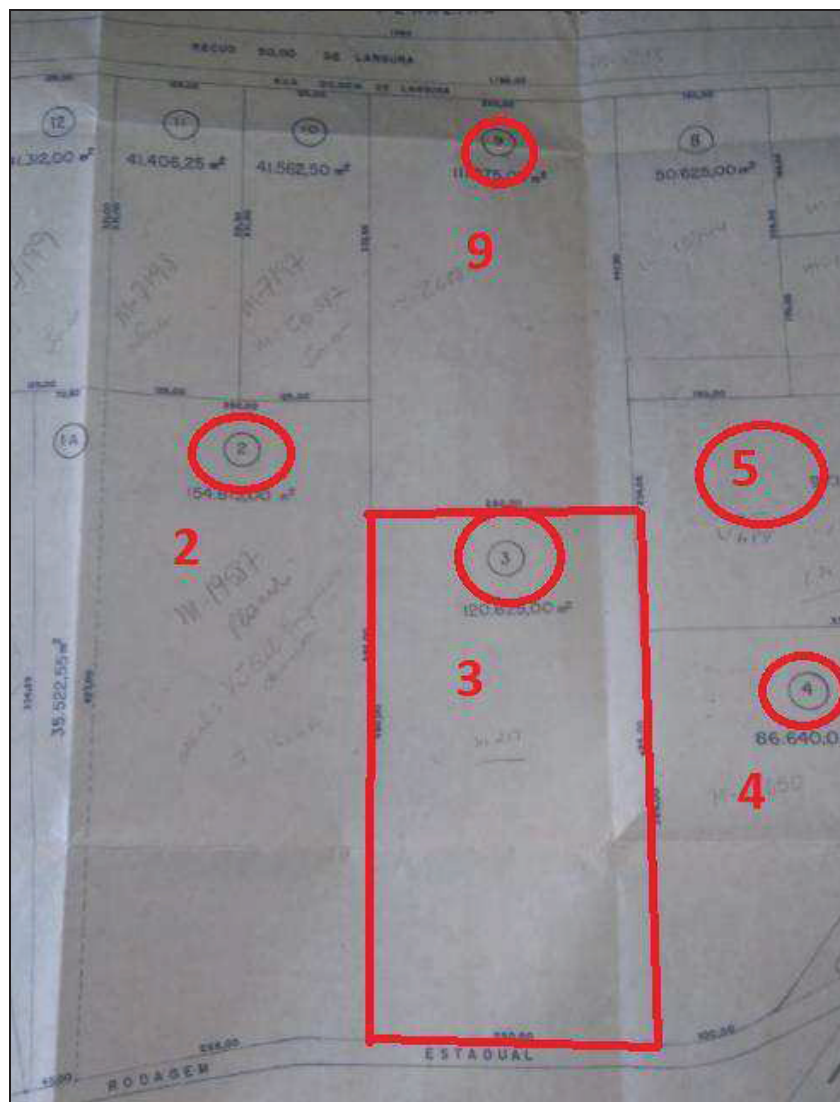
*Desse ponto vira novamente à esquerda e segue em linha reta na extensão de 250,00m acompanhando a divisa da aludida área ou gleba n.º 9 até encontrar a novamente a divisa da área ou gleba n.º 2 da firma Comércio e Indústria Multiforma Ltda.;*

*Desse ponto vira novamente à esquerda e segue em linha reta acompanhando a divisa da citada área ou gleba n.º 2, na extensão de 480,00m até encontrar o ponto de partida, encerrando área de 120.625,00m<sup>2</sup>.*



*localização gleba 3 matrícula n.º 217*

Eng.º Benedito Corrêa Vieira – CREA n.º. 060.140.16.99 - ☎ (11)5032.2968 – SP  
beneditovieira@uol.com.br



*Croqui identificação glebas*

O imóvel encontra-se situado ao mesmo nível da rodovia, sendo praticamente plano e seco. Possuindo uma leve declividade ao fundo no lado esquerdo. Não foram informadas nascentes ou verificados cursos d'água. Encontra-se cercado à exceção dessa parte posterior onde destaca-se uma passagem de servidão não autorizada que vem da gleba vizinha n.º 2 para alcançar a gleba posterior n.º 9. Nesta área descrita, com cerca de 6.000,00m<sup>2</sup>, há uma ocupação de terceiros com três construções em alvenaria, mais algumas plantações de culturas não perenes - hortaliças, cana de açúcar. Do outro lado já na divisa com a gleba n.º4 encontramos um curral que aparenta estar sendo utilizado.

3.4- ZONEAMENTO:

A Lei complementar n.º 254/2007 que instituiu o Plano Diretor em Caçapava, com alteração 5056/2011, engloba a área em questão em Zona Industrial Eixo Leste 02.

Recebeu cadastro na Prefeitura de Caçapava n.º 14.001.023.000 - Certidão de Valor Venal anexo n.º 4.



Zoneamento - fonte Prefeitura Municipal de Caçapava.

4- AVALIAÇÃO:

4.1- VALOR UNITÁRIO BÁSICO:

O valor unitário para a área em questão, extraído do anexo n.º 2, será de R\$ 64,77/m<sup>2</sup> para outubro de 2.017.

4.2- VALOR DE TERRENO:

$$V = V_{un} \times \text{área}$$

$$V = R\$ 64,77/m^2 * 120.625,00m^2$$

$$V = R\$ 7.812.881,25$$

5- DEPRECIÇÃO PELA INVASÃO:

Haverá despesas para regularização e retomada da área de cerca de 6.000,00m<sup>2</sup> invadida nos fundos do terreno avaliando, por conta disso arredondaremos o valor do imóvel para:

$$\underline{V = R\$7.700.000,00}$$

6- CONCLUSÃO:

O valor total do imóvel objeto da presente ação, para outubro de 2.017, será de R\$ 7.700.000,00 (sete milhões e setecentos mil reais).

7- QUESITOS:

7.1- DO REQUERENTE:

1- Queira o Sr. Perito descrever minudentemente o imóvel pertencente ao Executado, objeto da presente avaliação, inclusive explicitando as suas características físicas e coordenadas geográficas.

R- Vide item 3.3- Descrição da área.

2- Solicita-se ao Sr. Perito informar se existe projeto de urbanização do local de situação do imóvel, melhoramentos públicos e comunitários porventura existentes.

R- Vide item 3.2- Características da Região.

3- Esclareça o Sr. Perito sobre a situação do imóvel, com relação à Lei Municipal de Zoneamento do município de Caçapava, revelando seu potencial de utilização.

R- Vide item 3.4- Zoneamento.

4- Queira o Sr. Perito descrever o imóvel em sua topografia, se há cursos hídricos, nascentes ou olhos d'água, áreas de preservação ambiental, que possam restringir o seu uso e alterar o seu valor comercial.

R- Vide item 3.3 - Descrição da Área.

5- Queira o Sr. Perito informar se há outros imóveis de extensão e topografia semelhantes ao imóvel avaliando, próximos à sua localização, que tenham sido efetivamente vendidos em data recente e qual o valor do metro quadrado efetivamente praticado na região do Bairro Campo Grande.

R- Vide item 4.1- Valor Unitário Básico e Anexo 3- Pesquisa e Homogeneização de Valores.

6- Em caso de levantamentos realizados junto a Imobiliárias e proprietários de imóveis de características semelhantes, que seja realizada a separação entre preço pedido e o efetivamente praticado, pois é sabido que muitos proprietários elevam os preços de seus imóveis, acima do valor de mercado inviabilizando qualquer negociação concreta.

R- Vide Anexo 3- Pesquisa e Homogeneização de Valores.

7- Solicita-se ao Sr. Perito, que verifique a integridade das cercas e marcos do imóvel, se está invadido, ou se existem invasões a imóveis próximos ou limítrofes, que possam depreciar o seu valor de mercado em razão do risco.

R- Vide item 3.3- Descrição da Área.



8- Descreva o Sr. Perito todas as benfeitorias eventualmente existentes no imóvel, tais como cercas, porteiolas e construções.

R- Vide item 3.3- Descrição da Área.

9- Solicita-se ao Sr. Perito, descrever os procedimentos e metodologia adotada na investigação.

R- Vide item 2- Metodologia.

10- Queira o Sr. Perito descrever os detalhes que objetivam e elucidam a conclusão pericial.

R- Os valores dos elementos de pesquisa encontram-se elevados para a realidade do mercado com proprietários solicitando valores que restringem a concretização de negócios.

11- Queira o Sr. Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender necessários ao julgamento da lide.

R- Todas as informações necessárias no corpo do laudo.

## 7.2- DO REQUERIDO:

1- Queira o Sr. Perito descrever detalhadamente o imóvel, apontando:

1.1 A área útil do imóvel;

1.2 A localização detalhada e a topografia do imóvel;

1.3 A existência de benfeitorias; e

1.4 O estado de conservação das benfeitorias.

R- Vide item 3.3- Descrição da área.

2- Queira o Sr. Perito descrever detalhadamente a região na qual se encontra o imóvel, bem como a existência de polos valorizantes ou desvalorizantes nas redondezas, como indústrias, shoppings, parques, praças, melhoramentos públicos,

transporte público, acessibilidade, favelas, córregos e intensidade do tráfego nas vias próximas.

R- Vide item 3.2- Características da Região.

3- Queira o Sr. Perito apontar o nível da densidade comercial e residencial e ocupação do entorno conforme as leis de zoneamento do local.

R- Vide item 3.4- Zoneamento.

4- Pede-se ao Sr. Perito que elabore pesquisa de mercado, na microrregião, levantando imóveis que sejam passíveis de comparação direta com o imóvel sob avaliação e apontando o preço do metro quadrado nas redondezas.

R- Vide Anexo 3- Pesquisa e homogeneização de Valores.

5- Queira o Sr. Perito apontar o valor de mercado do imóvel, considerando as respostas às questões supra.

R- Vide item 6- Conclusão.

8- ENCERRAMENTO:

Consta o presente laudo de 10 (dez) folhas assinadas digitalmente. Seguem quatro anexos.

Caçapava, 18 de outubro de 2.017.

Eng. Benedito Corrêa Vieira

## ANEXO N.º 1

# FOTOGRAFIAS ILUSTRATIVAS

Eng.º Benedito Corrêa Vieira – CREA n.º 060.140.16.99 - 📞 (11) 5032.2968 – SP  
beneditovieira@uol.com.br



**VISTA ACESSO PELA RODOVIA VITO ARDITO**



**PLACA KM 119 DEFRONTE AO LOTE**

Eng.º Benedito Corrêa Vieira – CREA n.º 060.140.16-99 - (11) 5032.2968 – SP  
beneditovieira@uol.com.br



VISTA INTERNA DA ÁREA



VISTA CURRAL

Eng.º Benedito Corrêa Vieira – CREA n.º 060.140.16.99 - 📞 (11) 5032.2968 – SP  
beneditovieira@uol.com.br



VISTA LIMITES GLEBA 4



OUTRA VISTA INTERNA

Eng.º Benedito Corrêa Vieira – CREA n.º 060.140.16-99 - 📞 (11) 5032.2968 – SP  
beneditovieira@uol.com.br



**MARCO DIVISÓRIO POSTERIOR DIREITO - GLEBA 9**



**MAIS UMA VISTA INTERNA**

Eng.º Benedito Corrêa Vieira – CREA n.º 060.140.16.99 - 📞 (11) 5032.2968 – SP  
beneditovieira@uol.com.br



**MAIS UMA VISTA INTERNA DIVISA GLEBA 5**



**VISTA POSTERIOR ESQUERDA COM CASA DE**

**ALVENARIA DE TERCEIROS**

Eng.º Benedito Corrêa Vieira – CREA n.º 060.140.16.99 - (11)5032.2968 – SP  
beneditovieira@uol.com.br





**OUTRA VISTA DA CASA**



**ÁREA POSTERIOR ESQUERDA COM MAIS UMA**

**EDIFICAÇÃO DE TERCEIROS**

Eng.º Benedito Corrêa Vieira – CREA n.º 060.140.16.99 - (11)5032.2968 – SP  
beneditovieira@uol.com.br



**ACESSO INTERNO À GLEBA 9**



**À ESQUERDA ÁREA DE LAVOURA DE TERCEIROS**

Eng.º Benedito Corrêa Vieira – CREA n.º 060.140.16.99 - 📞 (11) 5032.2968 – SP  
beneditovieira@uol.com.br



**VISTA DIVISA A PARTIR DA GLEBA 2  
NOSSO LOTE AVALIANDO ACIMA**



**OUTRA VISTA DIVISA A PARTIR DA GLEBA 2**

Eng.º Benedito Corrêa Vieira – CREA n.º 060.140.16.99 - (11) 5032.2968 – SP  
beneditovieira@uol.com.br