

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO
CREA 5060194002

TJSP 045 AUJ 9000402 1CV

12/12/2007 16:28



RUA SENADOR FEIJÓ, 176 - 7º ANDAR - CJ. 714 - SÃO PAULO - TEL/FAX. 3241-3024

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA DISTRITAL
DE ARUJÁ - COMARCA DE SANTA ISABEL

Ref. : Processo nº 620/98

J. Jus.
A., 12/12/07.

THALES DO VALLE DUTRA, Engenheiro, devidamente registrado no CREA sob nº 5060194002/D, Jurisperito, louvado e compromissado nos autos da AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO ajuizada por CONDOMÍNIO ARUJAZINHO I, II, III contra JOÃO GODOI, tendo procedido às diligências necessárias ao cumprimento de sua missão e compulsado atentamente as peças que instruem o feito, vem, mui respeitosamente, apresentar a VOSSA EXCELÊNCIA o resultado do seu trabalho, consubstanciado no presente

LAUDO TÉCNICO

Arujá, 10 de dezembro de 2.007.

THALES DO VALLE DUTRA

10X

CAPÍTULO - I

PRELIMINARES

Refere-se o presente parecer técnico à **AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO** ajuizada por **CONDOMÍNIO ARUJAZINHO I, II, III** contra **JOÃO GODOI**.

Conforme consta de fls. 03/04, o Requerido, proprietário do Lote 42 da Quadra 06, está em débito com o Requerente na importância de R\$ 663,20, correspondente as taxas condominiais e obras novas atualizadas com os acréscimos legais referentes aos períodos de nov/96 a maio/97.

Alega o Autor que apesar de várias tentativas amigáveis de cobrança do débito, todas, restaram infrutíferas, não havendo outra alternativa senão a propositura da presente ação.

Não constando que o Requerido tenha quitado a dívida veio a ser penhorado o referido lote de sua propriedade, conforme Auto de Penhora e Depósito de fls. 95.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA SENADOR FEIJÓ, 176 - 7º ANDAR - CJ. 714 - SÃO PAULO - TEL/FAX. 3241-3024

Nomeado Perito Judicial no feito, às fls. 98, assumiu o signatário o compromisso geral em Cartório de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar o seu laudo de avaliação do bem penhorado, e que ora submete à apreciação do E. JULGADOR, conforme segue:

108

30

109
7

CAPÍTULO - II

VISTORIA

Após estudo acurado da matéria, procedeu o signatário a vistoria do imóvel avaliando, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita conceituação do seu valor de venda.

II.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, Lote 42 da Quadra 06, está localizado na Rua Ibitira, situada dentro do loteamento denominado "Condomínio Residencial Arujazinho I, II e III".

O acesso ao Condomínio Arujazinho I, II e III é feito a partir da Estrada Itaquaquecetuba-Arujá, km 42, no Bairro do Caputera, Município de Arujá/SP, entre a Rodovia Presidente Dutra e a Rodovia Ayrton Senna.

Tudo conforme configurado no recorte do "MAPA DE ARUJÁ", a seguir juntado:

4

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

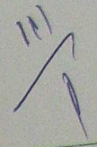
RUA SENADOR FEIJÓ, 176 - 7º ANDAR - CJ. 714 - SÃO PAULO - TEL/FAX. 3241-3024

110
7



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA SENADOR FEIJÓ, 176 - 7º ANDAR - CJ. 714 - SÃO PAULO - TEL/FAX. 3241-3024



112
7

II.2 - DESCRIÇÃO

II.2.1 - LOCAL

O Condomínio Residencial Arujazinho I, II, III, em que se localiza o imóvel focalizado no presente laudo, constitui-se de um loteamento de médio/alto padrão, compreendendo 1.103 lotes, de metragem mínima superior a 1.000,00m² cada um, com aproximadamente 600 residências já construídas, e com inúmeras outras em fase de construção; diversos lagos; espaços de recreação e lazer; clube social; árvores nativas preservadas e outras plantadas pelos empreendedores e pelos condôminos.

O referido condomínio é possuidor de todos os melhoramentos públicos - ruas asfaltadas, água encanada e esgoto, telefone e luz elétrica, e conta, inclusive, com transporte coletivo interno; sistema de segurança com guaritas na portaria e nas ruas internas, vigilância motorizada, etc.

O comércio na região é fraco, sendo razoável o transporte coletivo para a região central da cidade, bairros periféricos e cidades vizinhas (Santa Isabel, Mogi das Cruzes, Guarulhos) e para São Paulo.

113
7

II.3 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

II.3.1 - TERRENO

O terreno situado na Rua Ibityra, Lote 42 da Quadra 06, do Loteamento Arujazinho I, II, III, aparentemente seco e firme, entesta 19,00m para a citada via pública, 61,94m de profundidade equivalente, perfazendo uma área total de 1.177,00m².

II.4.2 – BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito não existem benfeitorias.

O imóvel avaliando, assim como os aspectos da via pública para a qual entesta, melhor poderão ser observados nas fotos a seguir juntadas:

114
7

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA SENADOR FEIJÓ, 176 - 7º ANDAR - CJ. 714 - SÃO PAULO - TEL/FAX. 3241-3024



FOTO 01 : Vista parcial do Lote 42 da Quadra 06, ora avaliando constituído apenas por terreno sem benfeitorias, situado na Rua Ibitirá no Loteamento Arujazinho I, II, III, notando-se o acentuado declive para os fundos do terreno.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA SENADOR FEIJÓ, 176 - 7º ANDAR - CJ. 714 - SÃO PAULO - TEL/FAX. 3241-3024

115
7



FOTO 02 : Vista parcial da Rua Ibitirá, notando-se o Lote 42 da Quadra 06, à esquerda onde apontado.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA SENADOR FELJÓ, 176 - 7º ANDAR - CJ. 714 - SÃO PAULO - TEL/FAX. 3241-3024

116
7

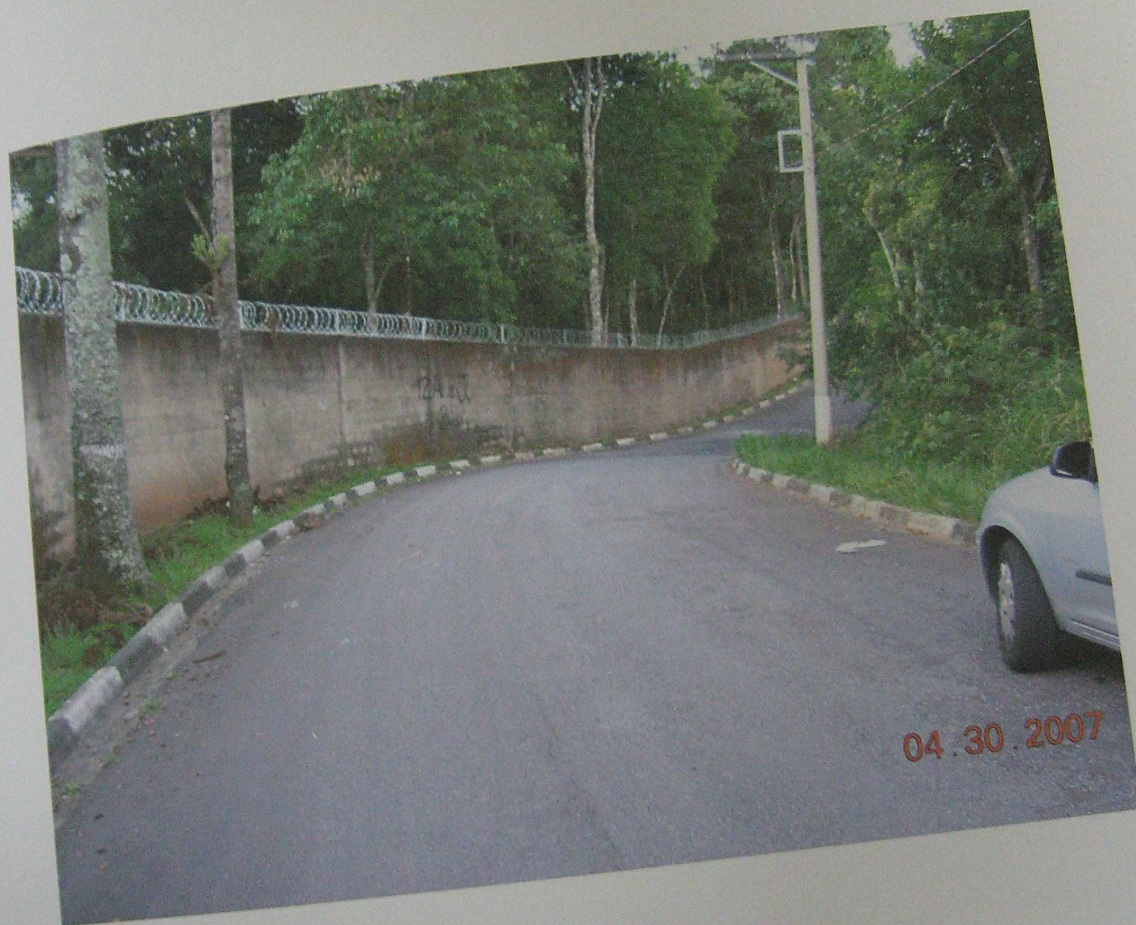


FOTO 03 : Outro ângulo da Rua Ibitirá, notando-se o Lote 42 da Quadra 06, ora avaliando, à direita, onde apontado.

117
7

CAPÍTULO - III

APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO (LOTE 42 DA QUADRA 06 DO LOTEAMENTO ARUJAZINHO I, II, III)

III.1 - VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Para a fixação do justo e correto valor unitário de terreno, representante da realidade imobiliária da região em que está localizado o imóvel avaliando, o signatário se fundamentará no **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**, onde foram analisados dados de 06 (seis) elementos, todos situados na mesma região geoeconômica (Vide rol em ANEXO).

Todos os elementos, sofreram a homogeneização preconizada pelas Normas/05, com o fito de se apurar:

118

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA SENADOR FEIJÓ, 176 - 7º ANDAR - CJ. 714 - SÃO PAULO - TEL/FAX. 3241-3024

FATOR FONTE : nos casos de ofertas que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, pois admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 20%, compensando-se desta forma a sua superestimativa natural;

ATUALIZAÇÃO : Todos os valores referem-se ao mês de novembro/2.007;

CONSTRUÇÕES : Os elementos com algum tipo de construção sofreram a dedução correspondente ao valor da mesma, sempre que estas edificações fossem representativas no preço do imóvel. Tal dedução se faz necessária para que o valor unitário final represente valor de terreno-nu;

LOCAL : A transposição de valores baseada nos índices fixados pela Municipalidade, elencados na Planta Genérica de Valores, não será considerada pelo Jurisperito, haja vista que todos os comparativos situam-se em vias públicas bastante próximas às dos imóveis ora enfocados.

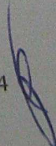
119
7

COMPARATIVO CONCLUSO : Cognominado aquele resultante da análise do comparado arrolado.

Tem-se então como valor unitário básico de lote na região enfocada, a saber:

$$q = \text{R\$ } 56,14/\text{m}^2$$

CINQUENTA E SEIS REAIS
E QUATORZE CENTAVOS
POR METRO QUADRADO



120
7

III.2 - VALOR DO TERRENO

Um vez que sobre o terreno não existem benfeitorias, o valor correspondente à parcela do terreno será o valor total do imóvel avaliando, a saber:

FRENTE = 19,00m p/ Rua Ibitirá;
ÁREA = 1177,00m²;
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE = 61,94m.

A avaliação será conduzida pela seguinte expressão:

$$VT = S \times q \times F_{top}$$

onde:

VT = Valor do terreno

S = Área do lote = 1177,00m²

q = Valor unitário definido por pesquisa retro apresentada
= R\$ 56,14/m²

F_{top} = Fator Topografia = caído para os fundos acima de 20 % = 0,70

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA SENADOR FEIJÓ, 176 - 7º ANDAR - CJ. 714 - SÃO PAULO - TEL/FAX. 3241-3024

logo :

$$VT = 1.177,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 56,14/\text{m}^2 \times 0,70$$

$$VT = \text{R\$ } 46.253,74$$

Em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 46.300,00$$

QUARENTA E SEIS MIL
E TREZENTO REAIS

122
7

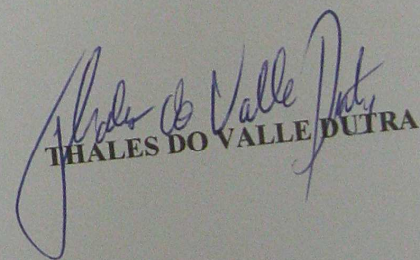
THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA SENADOR FEIJÓ, 176 - 7º ANDAR - CJ. 714 - SÃO PAULO - TEL/FAX. 3241-3024

ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresentando o presente laudo em 17 (Dezessete) folhas, e de 02 ANEXO, impressas e enumeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas.

Arujá, 10 de dezembro de 2007.


THALES DO VALLE DUTRA

123
7

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA SENADOR FEIJÓ, 176 - 7º ANDAR - CJ. 714 - SÃO PAULO - TEL/FAX. 3241-3024

ANEXO 01
NORMAS DE AVALIAÇÃO DE
IMÓVEIS URBANOS - 2005

124
7

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA SENADOR FEIJÓ, 176 - 7º ANDAR - CJ. 714 - SÃO PAULO - TEL/FAX. 3241-3024

ELEMENTO 01

CONDOMÍNIO ARUJAZINHO I, II, III

LOCAL : Rua Ibitira, ao lado do nº 470

OFERTA : Terreno

ÁREA : 1.157,00m²

VALOR : R\$ 100.000,00

OFERTANTE : Ragazzi Imóveis, Sr. Théo, Tel -4654-2111

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator Fonte = 0,80

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{01} = \frac{\text{R\$ } 100.000,00 \times 0,80}{1.157,00\text{m}^2}$$

$$q_{01} = \text{R\$ } 69,14/\text{m}^2$$

125
7

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA SENADOR FELJÓ, 176 - 7º ANDAR - CJ. 714 - SÃO PAULO - TEL/FAX. 3241-3024

ELEMENTO 02

CONDOMÍNIO ARUJAZINHO I, II, III

LOCAL : Rua Tupã, s/n
OFERTA : Terreno
ÁREA : 1000,00m²
VALOR : R\$ 80.000,00
OFERTANTE : Ragazzi Imóveis, Sr. Théo, Tel -4654-2111

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator Fonte = 0,80

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{02} = \frac{\text{R\$ } 80.000,00 \times 0,80}{1000,00\text{m}^2}$$

$$q_{02} = \text{R\$ } 64,00/\text{m}^2$$

126
7

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA SENADOR FEIJÓ, 176 - 7º ANDAR - CJ. 714 - SÃO PAULO - TEL/FAX. 3241-3024

ELEMENTO 03

CONDOMÍNIO ARUJAZINHO I, II, III

LOCAL

: Rua Amazonas, lote 13A

OFERTA

: Terreno

ÁREA

: 1461,00m²

VALOR

: R\$ 120.000,00

OFERTANTE

: Empire Imóveis, Sra. Sirley, Tel -4655-4555

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator Fonte = 0,80

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{03} = \frac{\text{R\$ } 120.000,00 \times 0,80}{1461,00\text{m}^2}$$

$$q_{03} = \text{R\$ } 65,70/\text{m}^2$$

12x
7

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA SENADOR FELJÓ, 176 - 7º ANDAR - CJ. 714 - SÃO PAULO - TEL/FAX. 3241-3024

ELEMENTO 04

CONDOMÍNIO ARUJAZINHO I, II, III

LOCAL : Rua mato Grosso, Lote 08

OFERTA : Terreno

ÁREA : 1200,00m²

VALOR : R\$ 60.000,00

OFERTANTE : Alta Imóveis, Sr. Agilson, Tel -6297-7649

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator Fonte = 0,80

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{04} = \frac{\text{R\$ } 60.000,00 \times 0,80}{1200,00\text{m}^2}$$

$$q_{04} = \text{R\$ } 40,00/\text{m}^2$$

128
7

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA SENADOR FEIJÓ, 176 - 7º ANDAR - CJ. 714 - SÃO PAULO - TEL/FAX. 3241-3024

ELEMENTO 05

CONDOMÍNIO ARUJAZINHO I, II, III

LOCAL : Rua Mato Grosso, Lote 09

OFERTA : Terreno

ÁREA : 1200,00m²

VALOR : R\$ 60.000,00

OFERTANTE : Alta Imóveis, Sr. Agilson, Tel -6297-7649

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator Fonte = 0,80

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{05} = \frac{\text{R\$ } 60.000,00 \times 0,80}{1200,00\text{m}^2}$$

$$q_{05} = \text{R\$ } 40,00/\text{m}^2$$

129

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA SENADOR FELJÓ, 176 - 7º ANDAR - CJ. 714 - SÃO PAULO - TEL/FAX. 3241-3024

ELEMENTO 06

LOCAL : Rua Panambi, Lote 03
OFERTA : Terreno
ÁREA : 975,00m²
VALOR : R\$ 70.000,00
OFERTANTE : Proprietário, Sr. Wanderley, Tel -4654-2600

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator Fonte = 0,80

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{06} = \frac{\text{R\$ } 70.000,00 \times 0,80}{975,00\text{m}^2}$$

$$q_{06} = \text{R\$ } 57,43/\text{m}^2$$

130
7

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA SENADOR FELJÓ, 176 - 7º ANDAR - CJ. 714 - SÃO PAULO - TEL/FAX. 3241-3024

À vista das cotações concluídas das análises dos comparados arrolados, a saber em retrospecto:

<u>ELEMENTO</u>	<u>VALOR CONCLUSO (R\$/m²)</u>
01	69,14/m ²
02	64,00/m ²
03	65,70/m ²
04	40,00/m ²
05	40,00/m ²
06	<u>57,43/m²</u>
	SOMA : R\$ 336,88/m ²

O signatário calcula:

A) MÉDIA GERAL : $R\$ 336,88m^2/08 = R\$ 56,14/m^2$.

B) FAIXA DE VALOR : Variação de 30% da média geral.

mínimo : $R\$ 56,14/m^2 \times 0,70 = R\$ 72,14/m^2$

máximo : $R\$ 56,14/m^2 \times 1,30 = R\$ 57,43/m^2$

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA SENADOR FELJÓ, 176 - 7º ANDAR - CJ. 714 - SÃO PAULO - TEL/FAX. 3241-3024

C) ELEMENTOS DISCREPANTES :

Por se afastar da faixa supra. Não há

D) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO

$$q = \text{R\$ } 56,14/\text{m}^2$$

CINQUENTA E SEIS REAIS
E QUATORZE CENTAVOS
POR METRO QUADRADO