

**MARCO ANTONIO  
DO AMARAL BRITTO**

ENGENHEIRO CIVIL CREA 060070921-0

AVALIACOES  
ACORDOS DE INTERVENCOES  
LIMPEZAS E DEMARCAÇÕES  
RESERVA TOPOGRAFICA E RESERVA DE  
LEGACAO  
DAS APROPRIACOES

fls. 211

**EXMO(A) SR(A) DR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA COMARCA DE ARUJÁ**  
PROC 0003911-31.2013.8.26.0045 1º Ofício



Procedimento Comum – Compra e Venda

**A Elsa Correa Silva**

**R Mário Ribeiro Silva**

PROF. PAULO ANTONIO S. LINDA LINDA 74

**MARCO ANTONIO DO AMARAL BRITTO, Eng**  
Civil, perito judicial, nomeado nos autos em apreço, vem respeitosamente  
perante V.EXCIA. , apresentar:

**LAUDO PERICIAL**

**N.TERMOS**

**P.DEFERIMENTO**

**MARCO A A BRITTO**

MARCO ANTONIO  
DO AMARAL BRITTO

ENGENHEIRO CIVIL (CREA 068770921-6)

1. VISTORIA

Foi realizado vistoria conforme marcado às R. 82, quando foram feitos os exames necessários para avaliação da construção e pesquisa de mercado para avaliar o terreno com base no "Método Comparativo".

2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O Imóvel avaliado está localizado na Rua São Miguel nº 323, Bairro Jordanópolis, no Município de Arujá, classificada como ZUP 1 na planta de zoneamento do município, perímetro urbano. Dista aproximadamente 1,95 quilômetros do centro da cidade de Arujá. A região é servida por asfalto, energia elétrica, telefonia, iluminação e etc. sendo que o bairro tem características predominantes residenciais.



Imagem Aérea do Imóvel (extraído do Google Earth)

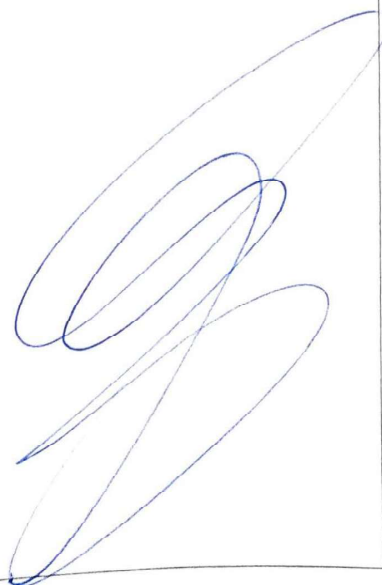
### 3- OBJETO DA AVALIAÇÃO

O Imóvel localizado na Rua São Miguel, correspondente ao Lote 18 da Quadra 09, Gleba B do Loteamento Jordanópolis- Arujá SP, conforme Matrícula nº 21.921 às fls. 08 dos autos, assim descreve:

"Um lote de terreno sob nº 18 (dezoito) da Quadra 09 (nove), Gleba B, do Loteamento denominado "Jordanópolis", perímetro urbano desta cidade, Distrito e Município de Arujá, da Comarca de Santa Isabel, com os seguintes metragens e confrontações:- Mede 10 metros de frente para a Rua São Miguel; pelo lado direito onde confronta com os lotes n.ºs: 15, 16, e 17, mede 30 metros pelo lado esquerdo, onde confronta com o lote nº 19, mede 30 metros; e finalmente, nos fundos onde confronta com parte do lote nº 12, mede 7 metros, lotes esses da mesma Quadra 09, encerrando assim uma área de 270,00 metros quadrados, estando devidamente cadastrado na Prefeitura de Arujá sob nº SO 11 05 22 02."

### 4- METODOLOGIA

Terreno – "Método Comparativo"  
Construção – "SINDUSCON"



## 5- PESQUISA DE MERCADO

### ELEMENTO 1

Fonte: Direto com proprietário

Tel: (11) 9.9808-5490

Local: Esquina com a Rua Santo Antônio do Catigeró e AV. Adília Barbosa Neves

Área:  $10 \times 26,20 = 262,00\text{m}^2$

Valor da Oferta: R\$250.000,00 = R\$ 954,20/m<sup>2</sup>



Fatores:

- Oferta.....0,90
- Topografia/aprov./superf.....1,00
- Testada.....1,00
- Profundidade.....1,00
- M. públicos.....1,00
- Área.....1,00
- Esquina.....0,90

$$\text{R}\$954,20 \times (0,90+1,00+1,00+1,00+1,00+1,00+0,90-7+1) = \text{R}\$763,36/\text{m}^2$$

97

EMENTO 2

Fonte: Imobiliaria Di Castro  
Tel: (11) 4655-1840  
Local: Rua Santa Terezinha, em frente ao nº 160  
Área: 300,00m<sup>2</sup>  
Valor Negociado: R\$250.000,00 = R\$ 833,33/m<sup>2</sup>



Fatores:

- Oferta.....1,00
- Topografia/aprov./superf.....1,00
- Testada.....1,00
- Profundidade.....1,00
- M. públicos.....1,00
- Área.....1,03

$$R\$833,33 \times (1,00+1,00+1,00+1,00+1,00+1,03-6+1) = R\$858,33/m^2$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSEA HERAS ALEGRI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/05/2019 às 10:39, sob o número WAUJ19700164454

**MARCO ANTONIO DO AMARAL BRITTO**  
 ENGENHEIRO CIVIL (CREA 060070971-6)

AVALIAÇÕES  
 ALFABETIZAÇÕES  
 SONDAGENS E DEMARCAÇÕES  
 PERMITSITÓRIAS E REVISÕES DE  
 LOCAÇÃO  
 DESAPROPRIAÇÕES

**ELEMENTO 3**

Fonte: Consultor de Imóveis Adialma  
 Tel: (11) 9.9994-7810  
 Local: Rua Santo Antônio, ao lado do nº 237  
 Área: 2 lotes com 500,00m<sup>2</sup> cada  
 Valor da Oferta: R\$400.000,00 cada = R\$ 800,00/m<sup>2</sup>



Fatores:

- Oferta.....0,90
- Topografia/aprov./superf.....1,00
- Testada.....1,00
- Profundidade.....1,00
- M. públicos.....1,00
- Área.....1,17

$R\$800,00 \times (0,90+1,00+1,00+1,00+1,00+1,17-6+1) = R\$856,00/m^2$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSEA HERAS ALEGRI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/05/2019 às 10:39, sob o número WAUJ19700164454. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002721-28.2016.8.26.0045 e código 4A47FBC.

92

# MARCO ANTONIO DO AMARAL BRITTO

AVALIAÇÕES  
 AÇÕES POSSESSÓRIAS  
 DIVISÕES E MARCAÇÕES  
 RENOVATÓRIAS E REVISIONAIS DE  
 LOCAÇÃO  
 DESAPROPRIAÇÕES

ENGENHEIRO CIVIL CREA 060070921-0

## ELEMENTO 4

Fonte: Direto com Proprietário

Tel: (11) 9.7882-1237

Local: Rua Santo Antonio ao lado no nº 198

Área: 10 x 30 m = 300 m<sup>2</sup>

Valor da Oferta: R\$ 280.000,00 = R\$ 933,33/m<sup>2</sup>



Fatores:

- Oferta.....0,90
- Topografia/aprov./superf.....1,00
- Testada.....1,00
- Profundidade.....1,00
- M. públicos.....1,00
- Área.....1,03

$$R\$933,33 (0,90+1,00+1,00+1,00+1,00+1,03-6+1) = R\$868,00/m^2$$

ENGENHEIRO CIVIL CREA 060070921-0

### ELEMENTO 5

Fonte: Direto com proprietário

Tel: (11) 9.9808-5490

Local: Esquina com a Rua São Vicente e Av. Santa Terezinha

Área: 10 x 25 = 250 m<sup>2</sup>

Valor da Oferta: R\$200.000,00 = R\$ 800,00/m<sup>2</sup>



#### Fatores:

- Oferta.....0,90
- Topografia/aprov./superf.....1,00
- Testada.....1,00
- Profundidade.....1,00
- M. públicos.....1,00
- Área.....0,98
- Esquina.....0,90

$$R\$800,00 \times (0,90+1,00+1,00+1,00+1,00+0,98+0,90-7+1) = R\$624,00/m^2$$

### ELEMENTO 6

Media encontrada feita na circuvizinhança com corretores e engenheiros:

Valor da Oferta: R\$ 720,00/ m<sup>2</sup>



94

MARCO ANTONIO  
DO AMARAL BRITTO

AVALIAÇÕES  
AÇÕES POSSESSÓRIAS  
DIVISÕES E DEMARCAÇÕES  
RENOVATÓRIAS E REVISIONAIS DE  
LOCAÇÃO  
DESAPROPRIAÇÕES

ENGENHEIRO CIVIL CREA 060070921-0

### MÉDIA ARITMÉTICA

$$\frac{E1+E2+E3+E4+E5+E6}{6} = R\$ 781,61/m^2$$

Limite Inferior – R\$ 781,61 x 0,70 = 547,13

Limite superior – R\$ 781,61 x 1,30 = 1.016,09

Nenhum elemento foi excluído, portanto:

**Valor do terreno (Lote 18):** 270,00m<sup>2</sup> x R\$ 781,61/m<sup>2</sup> = **R\$ 211.034,70**  
(Duzentos e onze mil, trinta e quatro reais e setenta centavos) para Maio de 2018.

### 6- VALOR DA BENFEITORIA

**Casa:**

Área: 84,08 m<sup>2</sup>

Classificação: Casa Padrão Proletário = 0,572 CUB

CUB: R\$ 1.242,85 (Abril/ 2018)

Depreciação: 42,90 % = fator 0,571

84,08 x 1.242,85 x 0,572 x 0,571 = **R\$ 34.130,57** (trinta e quatro mil cento e trinta reais e cinquenta e sete centavos).

### 7- VALOR DO IMÓVEL

Terreno + Construção = R\$  
**245.165,27**(duzentos e quarenta e cinco mil cento e sessenta e cinco  
reais e vinte e sete centavos) para maio de 2018.

as

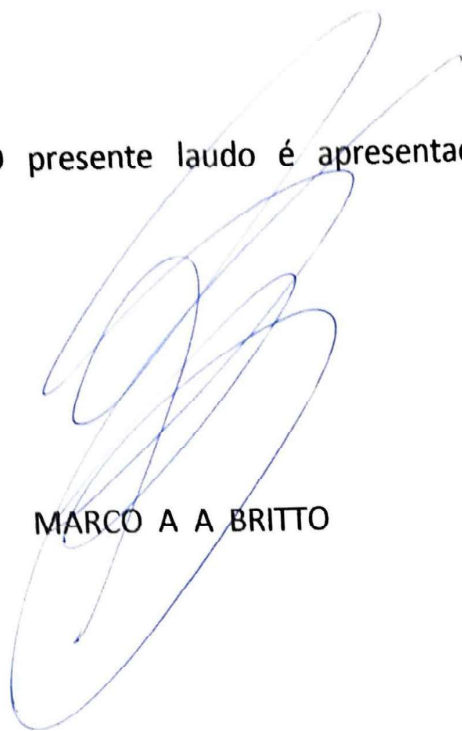
**MARCO ANTONIO  
DO AMARAL BRITTO**

AVALIAÇÕES  
AÇÕES POSSESSÓRIAS  
DIVISÕES E DEMARCAÇÕES  
RENOVAÇÕES E REVISIONAIS DE  
LOCAÇÃO  
DESAPROPRIAÇÕES

ENGENHEIRO CIVIL CREA 060070921-0

**8- ENCERRAMENTO**

O presente laudo é apresentado em 10 fls.  
Digitadas somente no anverso.



**MARCO A A BRITTO**