

74 864/14

408

Topografia e Georreferenciamento	Engenheiro Civil e Grafotécnico
Possessórias em Geral e Usucapião	Avaliação de Imóveis
Patologia Construtiva	Grafotécnica
	Fraude ao Consumo

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Itaquaquecetuba /SP.

... requerente...

... a mesma é servida de iluminação...

... a mesma, novamente, por a totalidade aplicada na construção...

... a mesma, portanto, principalmente do imóvel da matrícula nº 37.118, onde...

... a mesma, portanto, para via pública, é possível de ser contemplado...

... a mesma com o aproveitamento do sistema viário existente, sem necessidade...

... a mesma que este Profissional não deveria se abster de fazer...

... a mesma, uma vez que o mesmo não houve nenhuma...

278 FUND. RE. 00017524-0 11/07/2014 14:09:30

Referência :- **Esclarecimento do Perito Judicial**

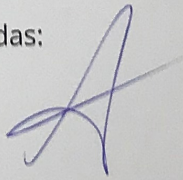
Processo :- **0004444-33.2014.8.26.0278**

Ação :- **Carta Precatória Cível**

Requerente :- **Francisco Lamelo Gonzáles**

Requerido :- **Empreendimentos Imobiliários Refau**

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação em referência, vem, respeitosamente prestar os devidos esclarecimentos ao Requerido, o qual se manifestou às fls. 456/470, que seguem, nas formas e razões a seguir apresentadas:



I TÓPICOS CONTESTADOS

O Requerido se manifesta às fls. 456/470, contestando os seguintes pontos:

- Solicita a reconsideração acerca do calçamento da via, haja vista que a mesma é provida de pavimentação;
- Afirma, novamente, que o fator gleba aplicado na avaliação dos imóveis é indevida, principalmente do imóvel da matrícula № 57.118, onde o mesmo possui testada para via pública, é passível de desmembramento direto com o aproveitamento do sistema viário existente, sem necessidade de abertura de novas vias;
- Afirma que este Profissional não deveria ter alterado o fator topografia, uma vez que o mesmo, não havia sido impugnado.

II ESCLARECIMENTOS

Inicialmente, cabe lembrar que o Laudo Técnico teve por finalidade determinar o valor de mercado para um imóvel, constituído de Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situados a Estrada André Passareli, S/№, Km 34 da Rodovia Ayrton Senna, Bairro do Rio Abaixo, matriculados sob os № 9.215, № 32.747 e № 57.118, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Poá.

Em face as manifestações do Requerido, este Profissional passa a tecer os seguintes esclarecimentos:

II.1 Quanto ao Calçamento da Via

Em sua manifestação, o Requerido solicita a reconsideração acerca do calçamento da via, haja vista que a mesma é provida de pavimentação.

Cabe a este Profissional destacar que, o tópico já fora aclarado e retificado, no Esclarecimento anterior, no qual restou consignado que, ocorreu APENAS UM EQUÍVOCO NA EDIÇÃO DO LAUDO PERICIAL.

Conforme também esclarecido, este equívoco não acarretou em qualquer alteração no valor dos imóveis, uma vez que não foi aplicado qualquer fator depreciativo em virtude de ausência do melhoramento público.

Desta feita, ratifica-se o que já fora exposto no Esclarecimento anterior.

II.2 Quanto ao Fator Gleba

O Requerido afirma, **novamente**, que o fator gleba aplicado na avaliação dos imóveis é indevida, principalmente em relação ao imóvel matriculado sob o № 57.118, uma vez que este possui testada para via pública, e é passível de desmembramento direto, com o aproveitamento do sistema viário existente, sem necessidade de abertura de novas vias.

Ocorre que, o fator gleba, não tem qualquer relação com a possível abertura de vias ou ainda possibilidade de desmembramento, mas sim, relação com a dimensão e valor unitário por metro quadrado.

Isto porque, conforme é de conhecimento de profissionais na área de avaliações, o valor unitário por metro quadrado de um imóvel é inversamente proporcional a dimensão, ou seja, quanto maior a área, menor o valor unitário por metro quadrado.

Justamente por este fato, é que se aplica o fator gleba, que possibilita transpor, qualquer divergência de área entre os elementos comparativos e o imóvel avaliando.

Além disso, conforme demonstrado e explanado no Esclarecimento anterior, fora apresentado detalhadamente o fator área aplicado de forma individual de cada matrícula, conforme demonstra-se abaixo:

• Matrícula № 32.747

Ref.	Valor Unitário	Área				VUcorr.
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 210,82/m ²	6.000,00	0,42	-123,23	-0,58	R\$ 87,59/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 225,00/m ²	19.000,00	0,61	-86,92	-0,39	R\$ 138,08/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 225,00/m ²	25.000,00	0,63	-82,52	-0,37	R\$ 142,48/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 178,38/m ²	28.254,00	0,64	-63,64	-0,36	R\$ 114,74/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 229,50/m ²	6.000,00	0,42	-134,15	-0,58	R\$ 95,35/m ²

• **Matricula Nº 57.118**

Ref.	Valor Unitário	Área				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 210,82/m ²	6.000,00	0,35	-137,53	-0,65	R\$ 73,29/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 225,00/m ²	19.000,00	0,51	-109,47	-0,49	R\$ 115,53/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 225,00/m ²	25.000,00	0,53	-105,78	-0,47	R\$ 119,22/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 178,38/m ²	28.254,00	0,54	-82,38	-0,46	R\$ 96,01/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 229,50/m ²	6.000,00	0,35	-149,72	-0,65	R\$ 79,78/m ²

• **Matricula Nº 9.215**

Ref.	Valor Unitário	Área				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 210,82/m ²	6.000,00	0,66	-71,93	-0,34	R\$ 138,89/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 225,00/m ²	19.000,00	0,97	-6,06	-0,03	R\$ 218,94/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 225,00/m ²	25.000,00	1,00	0,92	0,00	R\$ 225,92/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 178,38/m ²	28.254,00	1,02	3,56	0,02	R\$ 181,94/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 229,50/m ²	6.000,00	0,66	-78,31	-0,34	R\$ 151,19/m ²

Portanto, entende-se que já foram feitas as alterações pertinentes ao tópico em embate.

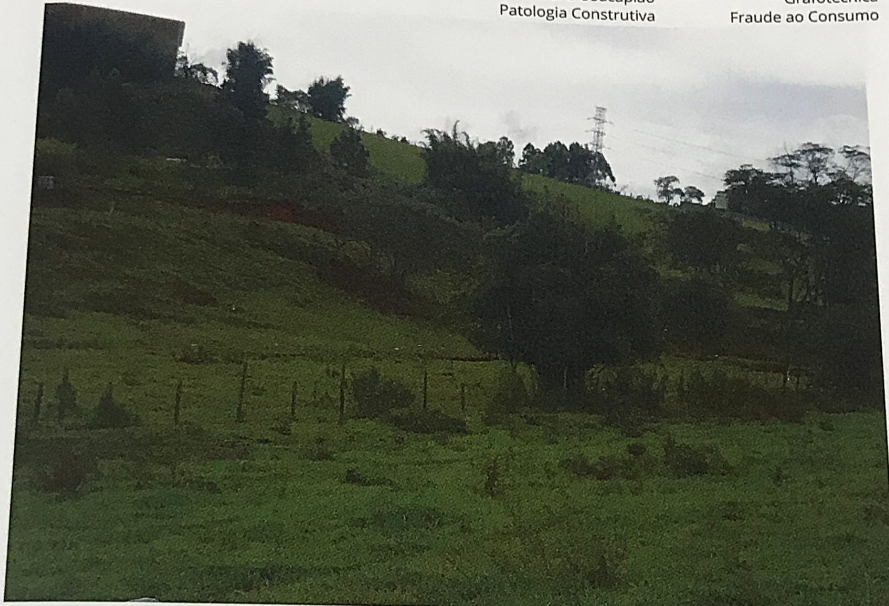
Desta forma, ratifica-se o que fora exposto no Esclarecimento anterior, no que tange ao fator gleba utilizado.

II.3 Quanto à Topografia

Por fim, o Requerido afirma que este Profissional não deveria ter alterado o fator topografia, uma vez que o mesmo, não havia sido impugnado.

Cabe destacar que, este Signatário alterou a topografia, uma vez que, ao analisar melhor a situação dos imóveis, identificou-se claramente, que estes NÃO SÃO PLANOS, conforme demonstram as imagens abaixo:

406

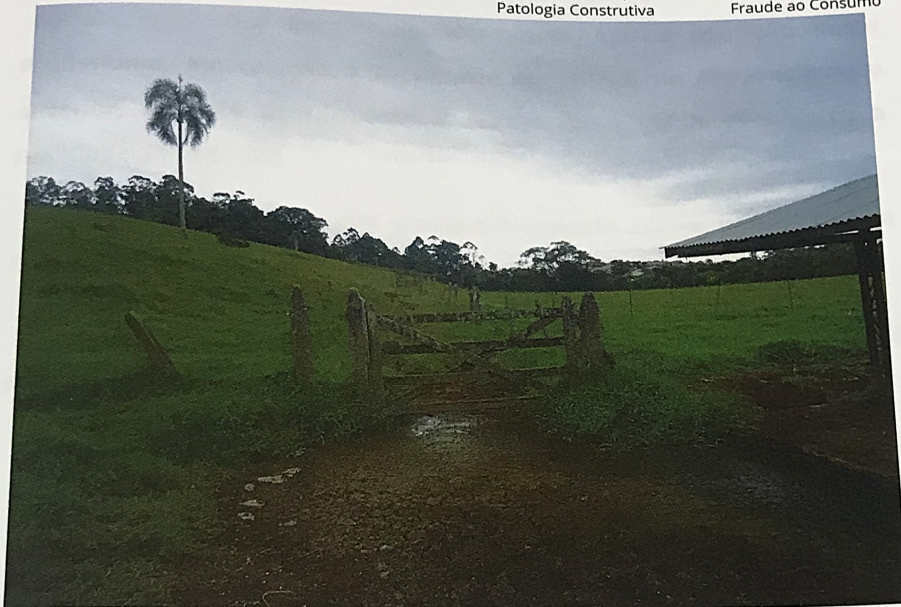


Acima e abaixo, tem-se as fotos da vistoria, onde nota-se a topografia dos imóveis.

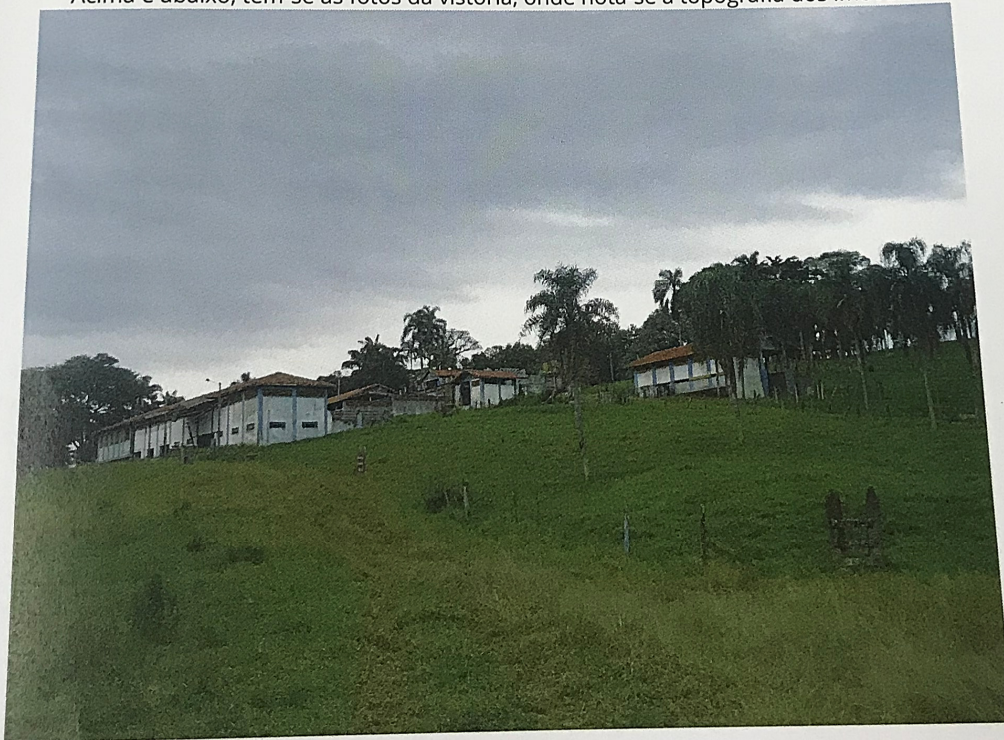


407

SP
+ 50



Acima e abaixo, tem-se as fotos da vistoria, onde nota-se a topografia dos imóveis.



Ora Excelência, entende-se que a correção deste Profissional, em relação a topografia do imóvel no Esclarecimento anterior, está de acordo com a norma, bem como demonstra a realidade do imóvel!!!

Sendo assim, conforme exposto acima, não há que se falar em retificação da topografia dos imóveis.

No mais, este Signatário RATIFICA NA ÍNTEGRA OQUE FORA EXPOSTO E DESCRITO NO ESCLARECIMENTO ANTERIOR.

III ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Esclarecimento, que vai editado em 09 (nove) folhas todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 06 de Julho de 2018.

MARCIO MONACO FONTES

Perito Judicial

CREA/SP Nº 5.061.409.897

IBAPE Nº 1.283

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

EXMO. SR. DR. DESEMBARGADOR LUIZ BEETHOVEN GIFFONI FERREIRA DO
E. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2028980-30.2017.8.26.0000

THAIS HELENA BUENO DA SILVEIRA, Arquiteta, Perita Judicial honrada com sua nomeação nos autos do AGRADO DE INSTRUMENTO supra citado em que é parte AGRAVANTE **EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS REFAU LTDA.** e como AGRAVADOS **MARIA URÂNIA SANTOS PINEIRO E OUTROS** tendo concluído os estudos, pesquisas e análises necessários, vem, mui respeitosamente, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte

LAUDO PERICIAL

1.- HISTÓRICO

Trata-se o presente Agravo de Instrumento de irresignação da Agravante que responde por débito em execução em processo da 4ª Vara Cível de Guarulhos, em que imóveis penhorados situam-se na comarca de Itaquaquecetuba, e foram avaliados por Perito Judicial em outubro de 2015, no valor total, após esclarecimentos, de R\$ 21.166.971,68, valor este considerado inferior ao valor de mercado, principalmente pelo uso, em seu cálculo, do "fator gleba", com o qual discorda totalmente a Agravante.

O cálculo da área em questão, sem a utilização do "fator gleba", passaria a ser, de acordo com o Assistente técnico da parte, de R\$ 57.453.535,60. Portanto, uma diferença expressiva, pelo que requereu-se oitiva para melhores esclarecimentos do Perito ou até a realização de uma nova perícia, que foi indeferida no processo original.

Portanto, serve-se do presente a Agravante para pedir uma maior investigação quanto ao uso do "fator gleba" no cálculo de avaliação do imóvel, ou a realização de uma nova perícia.

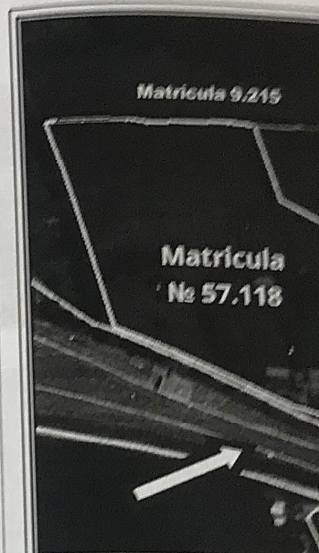
O Juízo ofereceu a nomeação de um TERTIUS para a eliminação completa das dúvidas e incertezas que cercam os autos, o que foi aceito pela Agravante, tendo sido a signatária honrada com sua nomeação para o importante mister.

2.- VISTORIA

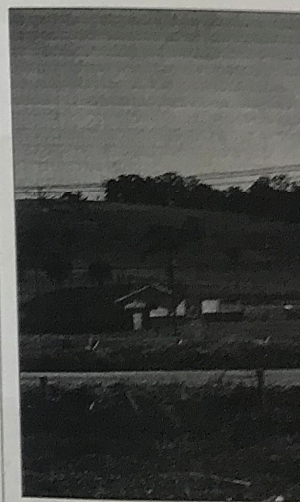
Os imóveis objetos da presente avaliação situam-se na Estrada André Passarelli, sem número, junto à Rodovia Ayrton Senna, próximo ao pedágio do km 34. Referidos imóveis estão inscritos no Registro de Imóveis da Comarca de Poá, sob os números: Matrícula 9.215; Matrícula 32.747 e Matrícula 57.118.

Os terrenos são confrontantes entre si, e formam a *Fazenda Passarelli*. A área da Matrícula 9.215 situa-se nos fundos das outras duas áreas, não fazendo frente para a estrada. A área da Matrícula 57.118 faz frente total para a Estrada André Passarelli, que é paralela, neste trecho, à Rodovia Ayrton Senna. A área da Matrícula 32.747 faz frente para a Estrada André Passarelli em trecho perpendicular à Rodovia, sendo cortada, assim como a outra área, por um córrego

que segue por toda sua divisa.
Fontes reproduzido a seguir.



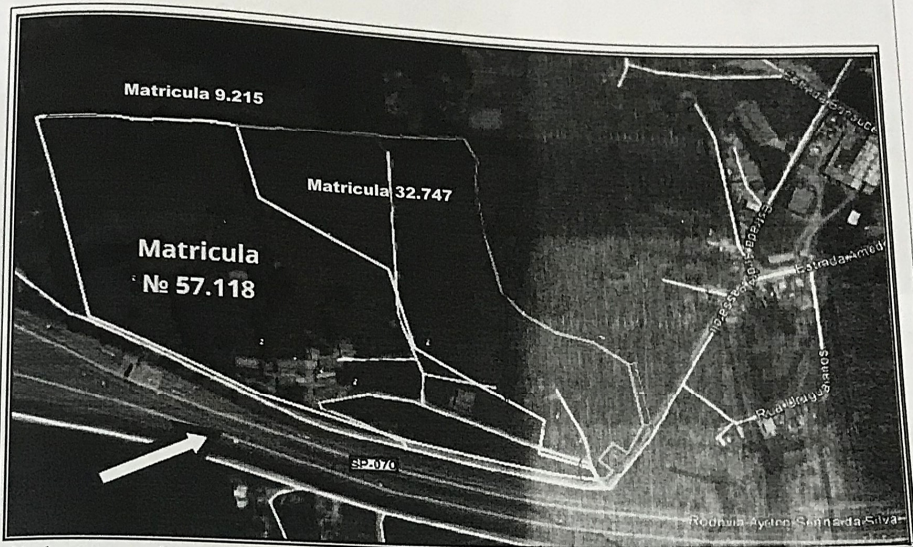
Na imagem acima, pode-se ver a Rodovia Ayrton Senna.



Vist

que segue por toda sua divisa, como se vê no croquis elaborado pelo Perito Marcio Fontes reproduzido a seguir.

Handwritten notes: "57.118" and "L.S." with a signature.

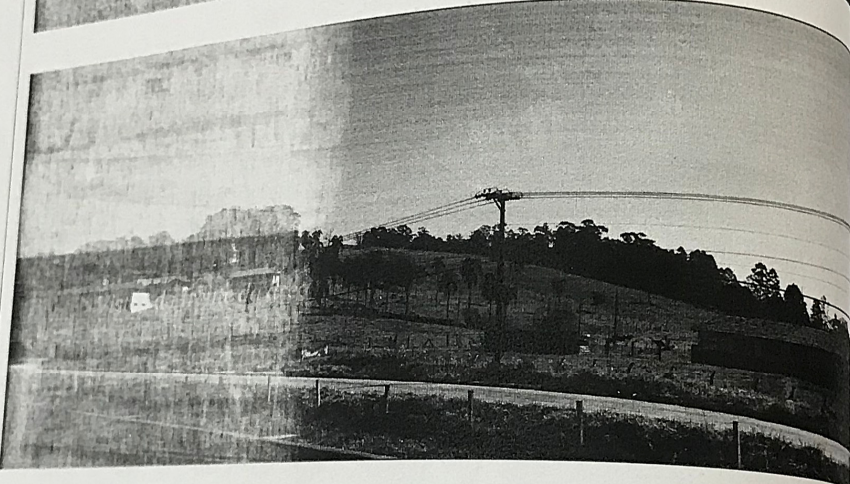
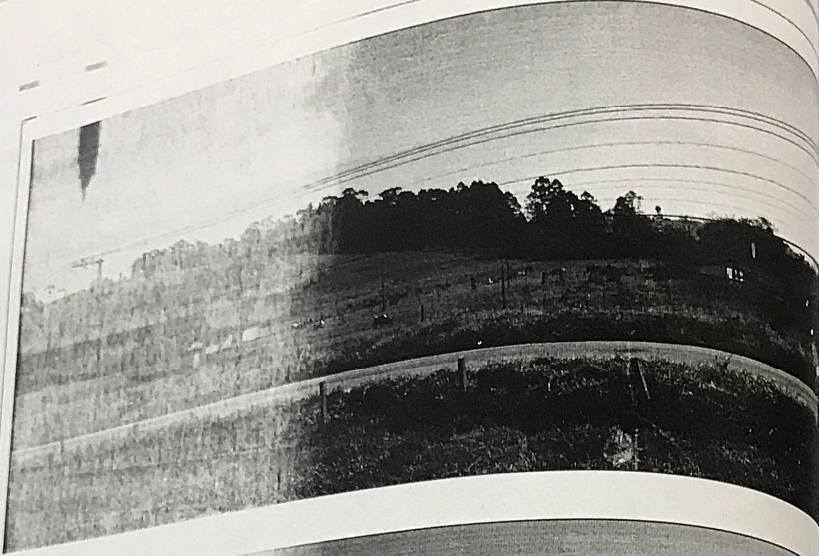


Na imagem acima, pode-se observar que somente a matrícula Nº 54.118 possui vista para a Rodovia Ayrton Senna.

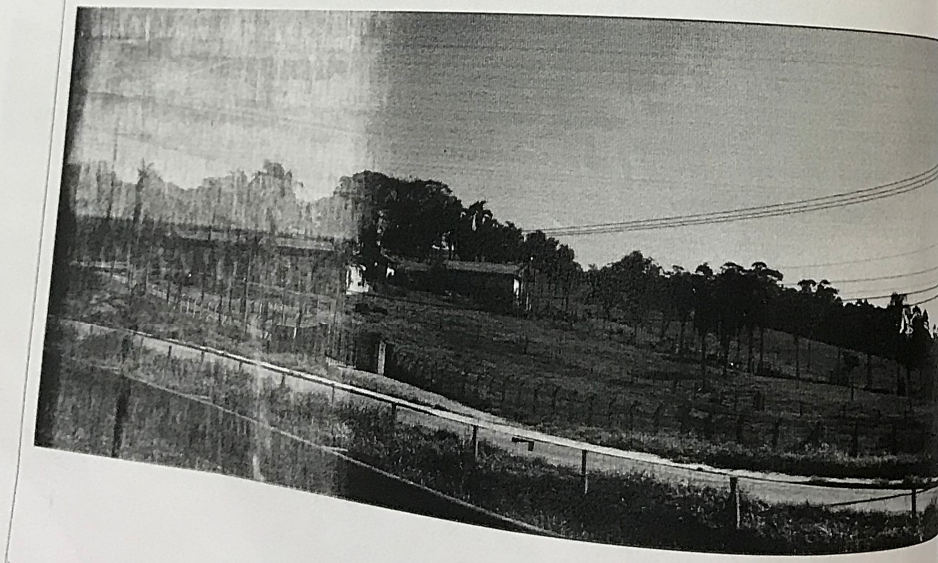


Vista da frente da área referente à Matrícula 57.118

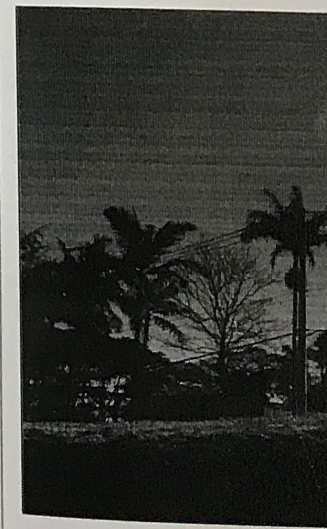
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LISIANI ANDREA DOS SANTOS, liberado nos autos em 15/08/2017 às 11:00.

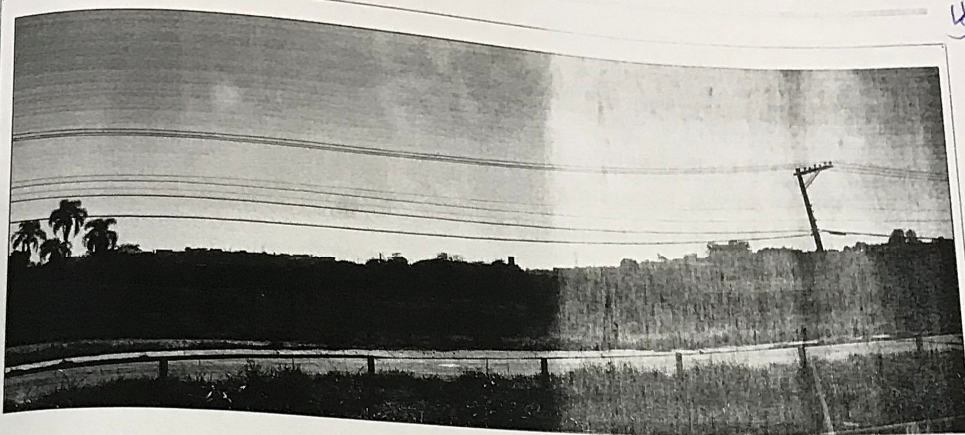


Vistas da frente da área referente à Matrícula 57.118, com aclave suave

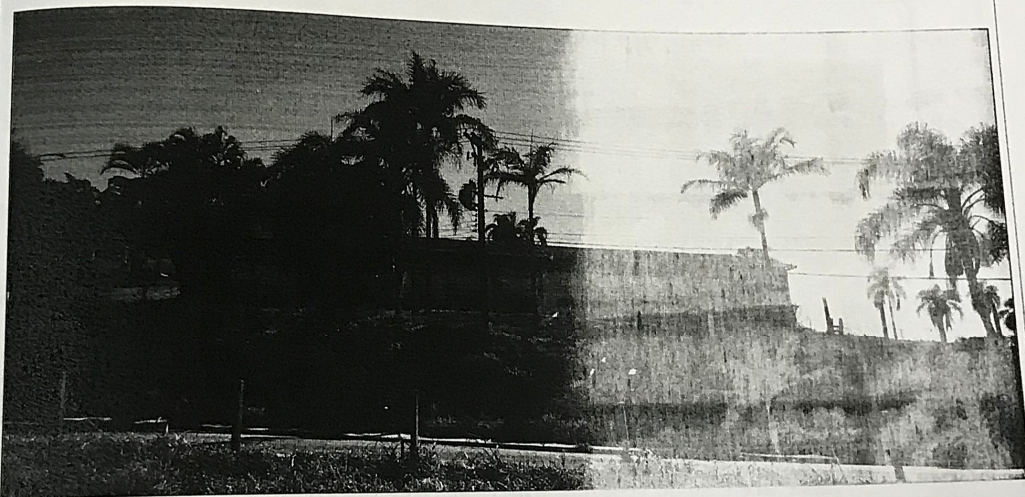


Vistas da frente da área

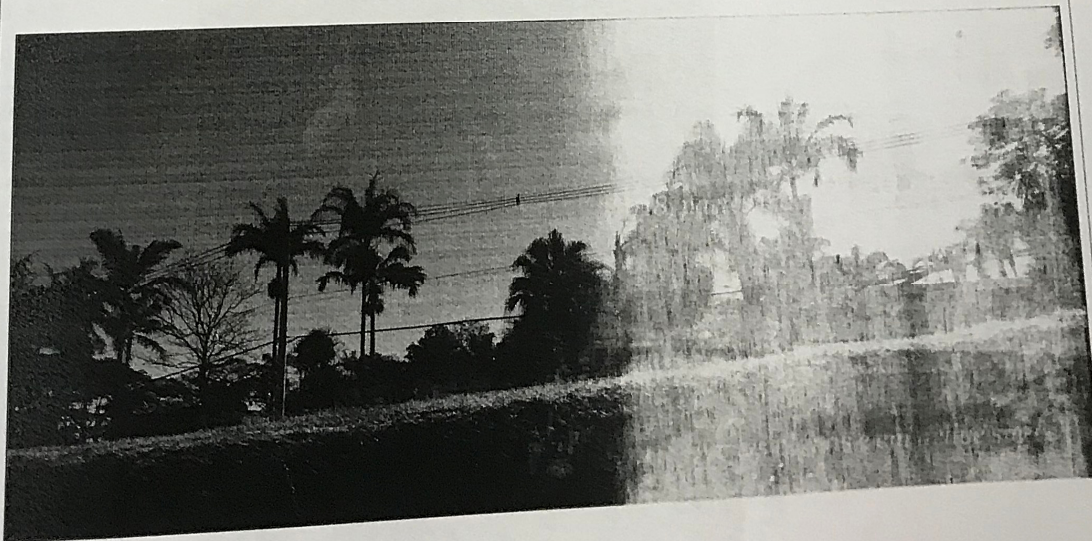




HP
 5/9
 [Handwritten signature]



Vistas da frente da área referente à Matrícula 57.118, partes planas e em aclive suave



liberado nos autos em 15/08/2017 às 11:00.

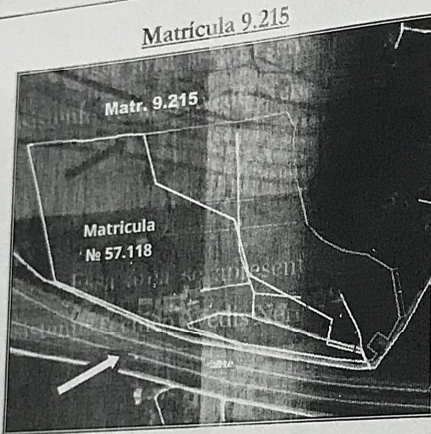
este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LISIANI ANDREA DOS SANTOS, liberado nos autos em 15/08/2017 às 11:00.

3.- QUANTO AO LAUDO

Após detalhada análise do laudo elaborado pelo Perito Judicial *Monaco Fortes*, juntado às fls. 38 deste Agravo, datado de Fevereiro de 2011, podemos salientar os seguintes dados e documentos, por sua relevância, que são resumidos para melhor apreciação e evitando repetições desnecessárias:

A- Imóveis objeto da penhora e avaliação:

DADOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE POÁ E VISTORIA NO LOCAL DA FAZENDA PASSADINHA



ÁREA TOTAL: 24.200,00m²
 TOPOGRAFIA: plana
 FORMATO: irregular
 CONSISTÊNCIA: seca
 ACESSIBILIDADE: direta
 ÁREA DE PROTEÇÃO PERMANENTE POR CAUSA DO CÓRREGO: 1.800,00m²

NÃO HÁ BENFEITORIAS A SEREM AVALIADAS NA ÁREA COMPREENDIDA POR ESTA MATRÍCULA.

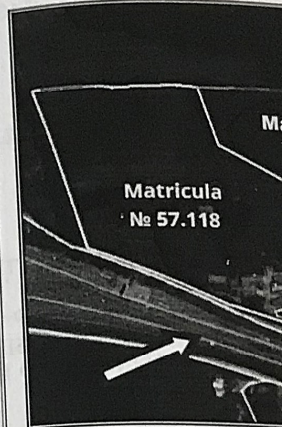
Essa área se apresenta um pouco diferente no croquis apresentado pelo Assistente Técnico Avedis Nercessian, como se vê na reprodução a seguir



arquiteta

DADOS DO REGISTRO DE

Matrícula

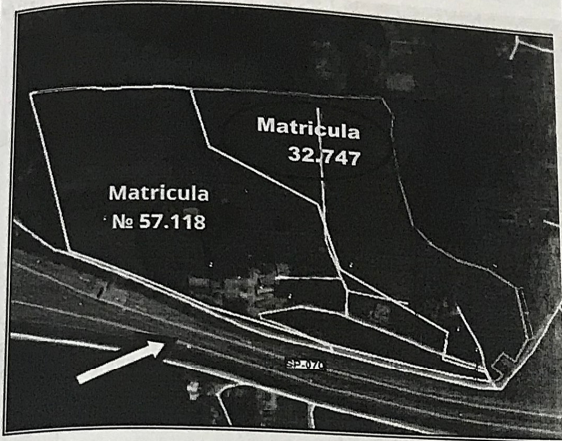


BENFEITORIAS E

DESCR

- 1- RES. ECONOMICA / R
- 2- RES. SIMPLES / REPA
- 3- RES. ECONOMICA / P
- 4- RES. ECONOMICA / I
- 5- COBERTURA SIMPLE
- 6- RES. ECONOMICA /
- 7- RES. SIMPLES / REG
- 8- RES. ECONOMICA /
- 9- COBERTURA SIMPL
- 10- RES. ECONOMICA
- 11- COBERTURA SIMP
- 12- RES. SIMPLES / R
- 13- COBERTURA SIM
- 14- COBERTURA SIM

DADOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE POÁ E VISTORIA NO LOCAL DA FAZENDA PASSARELLI

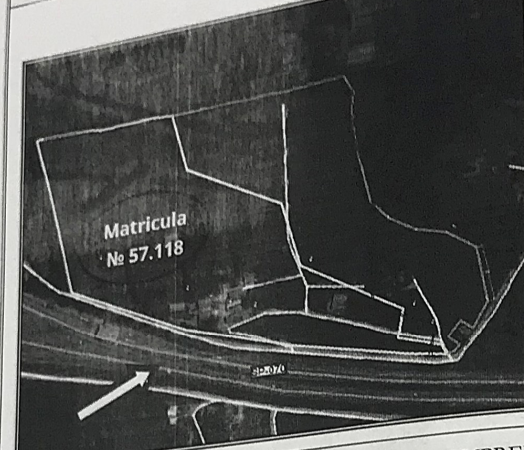
Matrícula 32.747

ÁREA TOTAL: 85.694,00m²
 TOPOGRAFIA: aclave até 10%
 FORMATO: irregular
 CONSISTÊNCIA: seca
 ACESSIBILIDADE: direta
 ÁREA DE PROTEÇÃO PERMANENTE
 POR CAUSA DO CÓRREGO:
 20.300,16m²
 FRENTE PARA ESTRADA ANDRÉ
 PASSARELLI

BENFEITORIAS EXISTENTES NA ÁREA COMPREENDIDA PELA MATRÍCULA 32.747:

DESCRIÇÃO / IDADE / ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR EM R\$
1- RES. ECONOMICA / REPAROS IMPORTANTES / 40 ANOS / Ac= 52,26m ²	19.762,33
2- RES. SIMPLES / REPAROS IMPORTANTES / 40 ANOS / Ac= 126,48m ²	64.258,71
3- RES. ECONOMICA / REPAROS IMPORTANTES / 40 ANOS / Ac= 38,13m ²	14.419,02
4- RES. ECONOMICA / REPAROS IMPORTANTES / 40 ANOS / Ac= 66,00m ²	24.958,17
5- COBERTURA SIMPLES / REG - REP. SIMPLES / 15 ANOS / Ac= 24,91m ²	1.348,08
6- RES. ECONOMICA / REPAROS IMPORTANTES / 40 ANOS / Ac= 86,82m ²	32.831,34
7- RES. SIMPLES / REG - REPAROS SIMPLES / 40 ANOS / Ac= 62,95m ²	47.348,38
8- RES. ECONOMICA / REPAROS SIMPLES / 40 ANOS / Ac= 17,02m ²	8.830,89
9- COBERTURA SIMPLES / REPAROS IMPORTANTES / 15 ANOS / Ac= 5,29m ²	183,95
10- RES. ECONOMICA / REPAROS IMPORTANTES / 40 ANOS / Ac= 26,39m ²	9.979,49
11- COBERTURA SIMPLES / REGULAR / 20 ANOS / Ac= 6,76m ²	95,28
12- RES. SIMPLES / REG - REPAROS SIMPLES / 40 ANOS / Ac= 143,81m ²	108.167,92
13- COBERTURA SIMPLES / REPAROS IMPORTANTES / 15 ANOS / Ac= 25,70m ²	893,65
14- COBERTURA SIMPLES / REGULAR / 15 ANOS / Ac= 33,49m ²	1.895,26
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS	334.972,47

DADOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE POÁ E VISTORIA NO LOCAL DA FAZENDA PASSARELLI



ÁREA TOTAL: 128.587,40m²
 TOPOGRAFIA: acive até
 FORMATO: irregular
 CONSISTÊNCIA: seca
 ACESSIBILIDADE: direta
 ÁREA DE PROTEÇÃO PERMANENTE POR CAUSA DE CÓRREGO: 13.352,23m²
 Retificado depois para 4.220,53m²

FRENTE: PARA ESTADUAL
 ANDRÉ PASSARELLI, COM
 POR TODA A EXTENSÃO DA
 RODOVIA AYRTON SENEZ
 PRÓXIMO AO PEDÁGIO NO

BENFEITORIAS EXISTENTES NA ÁREA COMPREENDIDA PELA MATRÍCULA 57.118

DESCRIÇÃO / IDADE / ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR
1- RES. MÉDIA / REPAROS IMPORTANTES / 30 ANOS / Ac= 234,88m ²	170,00
2- COBERTURA SIMPLES / REGULAR / 30 ANOS / Ac= 32,80m ²	10,00
3- RES. ECONOMICA / REGULAR / 25 ANOS / Ac= 6,25m ²	3,00
4- PISCINA SIMPLES / REG - REPAROS SIMPLES / 25 ANOS / Ac= 18,00m ²	12,00
5- GALPÃO SIMPLES / REPAROS IMPORTANTES / 40 ANOS / Ac= 315,00m ²	98,00
6- GALPÃO SIMPLES / REPAROS IMPORTANTES / 40 ANOS / Ac= 178,50m ²	53,00
7- RES. ECONOMICA / REPAROS SIMPLES / 40 ANOS / Ac= 26,00m ²	11,00
8- COBERTURA SIMPLES / REPAROS SIMPLES / 15 ANOS / Ac= 52,50m ²	1,00
9- GALPÃO RÚSTICO / REPAROS IMPORTANTES / 40 ANOS / Ac= 187,00m ²	38,00
10- GALPÃO RÚSTICO / REPAROS IMPORTANTES / 40 ANOS / Ac= 42,25m ²	6,00
11- GALPÃO RÚSTICO / REPAROS IMPORTANTES / 40 ANOS / Ac= 150,00m ²	23,00
12- GALPÃO RÚSTICO / REPAROS IMPORTANTES / 40 ANOS / Ac= 360,00m ²	53,00
13- RES. ECONOMICA / REPAROS IMPORTANTES / 40 ANOS / Ac= 14,75m ²	4,00
14- COBERTURA SIMPLES / REPAROS SIMPLES / 20 ANOS / Ac= 96,00m ²	6,00
15- GALPÃO RÚSTICO / REPAROS IMPORTANTES / 40 ANOS / Ac= 448,00m ²	91,00
16- RES. SIMPLES / REPAROS IMPORTANTES / 40 ANOS / Ac= 179,30m ²	53,00
17- GALPÃO RÚSTICO / REPAROS IMPORTANTES / 40 ANOS / Ac= 336,00m ²	4,00
18- COBERTURA SIMPLES / REG - REP. SIMPLES / 25 ANOS / Ac= 300,00m ²	70,00
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS	707,00

B) AVALIAÇÃO dos

Para atender aos cálculos efetuados pelo p representadas nas Matríc Poá.

Conforme consta Norma de Avaliação de reprodução da tabela a s



Tabela 2 - Grupos III e IV

ZONA	Frente de Referência F _r	VALOR
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	
9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	
10ª Zona Industrial	Não se aplica	
11ª Zona Galpões	Não se aplica	

Em outros municípios os

Na Norma Urbanizável, cor

- 3.23 gabarito
- 3.24 gleba u aproveitamento
- 3.25 idade a arquitetônico,

B) AVALIAÇÃO dos TERRENOS

Para atender aos questionamentos do Juízo, passamos agora à análise dos cálculos efetuados pelo perito *Marcio Monaco Fontes* para cada uma das áreas representadas nas Matrículas **9.215; 32.747 e 57.118** do Registro de Imóveis de Poá.

Handwritten notes: *521*, *88*, and a signature.

Conforme consta do laudo, a área em questão enquadra-se, de acordo com a Norma de Avaliação do IBAPE-SP, no Grupo IV - 11ª Zona, como se vê na reprodução da tabela a seguir, com uso para galpões.

ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE LÍQUIDATION DE BENS
71200-90 SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO

Tabela 2 - Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais	
	Referências	Profundidade						Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)		
Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	"f"	"p"	C _f	C _p					
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina cu frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

site documento é cópia do original, assinado digitalmente por LISIANI ANDREA DOS SANTOS, liberado nos autos em 15/08/2017 às 11:00.

Na Norma Brasileira NBR 14653 temos a definição do que é **Gleba Urbanizável**, como se vê abaixo:

ABNT NBR 14653-2:2004

3.23 gabarito de altura: Altura máxima de uma edificação permitida legalmente para um determinado local.

3.24 gleba urbanizável: Terreno passível de receber obras de infra-estrutura urbana, visando o seu aproveitamento eficiente, através de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

3.25 idade aparente: Idade atribuída ao imóvel de modo a refletir sua utilização funcionalidade, partido arquitetônico, materiais empregados, entre outros.

arquiteta

A mesma Norma recomenda como deve se feito o cálculo do valor da área:

área:

ABNT NBR 14653-2:2004

11.3 Glebas urbanizáveis

11.3.1 A avaliação das glebas urbanizáveis deve ser feita preferivelmente com a utilização do método comparativo direto de dados de mercado.

11.3.2 Quando for utilizado o método involutivo:

Os elementos comparativos por ele apresentados situam-se muito próximo da área avaliada, ou seja, com características equivalentes, e apresentam seguintes valores para Fevereiro de 2015:

ELEMENTO 1	$R\$1.500.000,00 - R\$85.084,66 =$ $R\$1.414.915,34 / 6.000,00m^2$	R\$235,00
ELEMENTO 2	$R\$4.750.000,00 / 19.000,00m^2$	R\$250,00
ELEMENTO 3	$R\$6.250.000,00 / 25.000,00m^2$	R\$250,00
ELEMENTO 4	$R\$5.600.000,00 / 28.254,40m^2$	R\$198,20
ELEMENTO 5	$R\$1.530.000,00 / 6.000,00m^2$	R\$255,00
MÉDIA ARITMÉTICA = $R\$921,09 / 5 =$		R\$ 184,20

Após a aplicação dos fatores homogeneizantes de oferta, topografia e consistência do terreno, o Perito procedeu à combinação em planilha própria para chegar ao valor de metro quadrado de terreno para a área em questão ao equivalente a R\$ 220,02/m².

Ref.	Combinação
1	R\$ 210,82/m²
2	R\$ 236,25/m²
3	R\$ 236,25/m²
4	R\$ 187,30/m²
5	R\$ 229,50/m²
média	R\$ 220,02/m²
desvio	R\$ 21,05/m²
CV	10%
Linferior	R\$ 154,02/m²
Lsuperior	R\$ 286,03/m²

arquiteta

Nesse ponto, o Perito considerou o "Fator Gleba", por considerá-la de maneira sobremaneira o valor unitário

Matrículas	Área
Nº 9.215	2
Nº 32.747	1
Nº 57.118	1

O Perito também considerou o fator permanente nas três áreas avaliadas, que passa pelos imóveis, calculado de acordo com o leito regular, deve ser de 5,00m. A desvalorização do metro quadrado é resumidas:

MATRÍCULA
9.215
32.747
57.118

Após prestar o parecer, o Perito chegou aos seguintes valores:

V
afirm
Valo
Valo
Valo
Valo

Nesse ponto, o Perito houve por bem aplicar no cálculo do valor unitário o "Fator Gleba", por considerar que a área total ultrapassa 5.000,00m², reduzindo sobremaneira o valor unitário de terreno, como se vê a seguir

Matriculas	Área TOTAL	Valor Unitário	Fator Gleba	Valor Unitário Corrigido
Nº 9 215	24.200,00 m ²	R\$ 220,02	0,8143	R\$ 135,16/m ²
Nº 32.747	85.694,00 m ²	R\$ 220,02	0,3872	R\$ 85,20/m ²
Nº 57.118	128.587,95 m ²	R\$ 220,02	0,3243	R\$ 71,35/m ²

O Perito também salientou a existência de APP- Área de Preservação Permanente nas três áreas em questão, em função da existência de um córrego que passa pelos imóveis, calculando que a área marginal a este, desde a borda da calha do leito regular, deve ser em largura de 10,00m, pois o córrego apresenta a largura de 5,00m. A desvalorização do valor unitário adotada por ele equivale a 70% do valor do metro quadrado encontrado. As áreas calculadas de APP podem ser assim resumidas:

MATRÍCULA	ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
9.215	1.803,93m ²
32.747	20.300,00m ²
57.118	13.352,23m ² - <i>retificado para</i> 4.220,53m ²

Após prestar outros esclarecimentos pedidos pelo Assistente Técnico, o Perito chegou aos seguintes valores dos imóveis, em

V VALOR TOTAL

Portanto, diante dos valores apresentados, é possível afirmar que o valor total dos imóveis é de:

Valor Total do Imóvel - Matrícula Nº 32.747	R\$ 6.430.144,81
Valor Total do Imóvel - Matrícula Nº 57.118	R\$ 10.666.148,16
Valor Total do Imóvel - Matrícula Nº 9.215	R\$ 3.042.141,05
Valor Total Apurado	R\$ 20.138.434,02

C- Quanto ao uso do "FATOR GLEBA"

A melhor vocação para uma gleba nem sempre é a de desmembramento em lotes menores ou a de loteamento, face a legislação de uso e parcelamento municipal vigente na data da avaliação. Além disso, muitas glebas encontram-se em regiões com vocação industrial, como é o caso, quando o tamanho da área é valorizante, e não o contrário.

Os três imóveis avaliados serão vendidos juntos, têm acessos abertos ao seu interior e já contam com melhoramentos públicos básicos à disposição - encanada, rede de esgoto (ou fossas), luz elétrica, iluminação pública, transporte coletivo próximo assim como serviço de coleta de lixo. O acesso à área também é facilitado pela proximidade com a Rodovia Ayrton Senna. Os elementos comparativos apresentam as características muito próximas com relação aos fatores valorizantes, como os melhoramentos e acessos através de vias públicas já existentes e pavimentadas.

Além disso, o valor unitário apontado no laudo - **R\$ 220,02/m²** - "fator gleba", válido para Fevereiro de 2015, não sofreu alteração significativa na presente data, como pudemos constatar em pesquisa rápida na região, onde constatamos que este valor encontra-se perfeitamente adequado às ofertas de venda de grandes áreas.

O Perito se baseou no estudo do engenheiro Helio de Caires, reproduzido a seguir.

Avaliação de glebas

1 - GENERALIDADES

Devemos, de início, esclarecer que, neste trabalho, pretendemos analisar os procedimentos para a determinação do valor não de glebas em geral, mas daquelas suscetíveis de urbanização. As glebas assim classificadas são as que, situadas nas vizinhanças de centros urbanos, por suas características de situação, área e topografia, apresentam para aproveitamento mais eficientes, condições

de retalhamento, por arruamento e subdivisão em lotes. Admite-se, mais, que elas, após receberem benefícios resultantes de urbanização, tenham seus lotes facilmente absorvidos por venda, em tempo pré-estabelecido.

Nestas condições o problema que se depara ao avaliador é determinar o justo valor de transação de gleba bruta, antes de qualquer benefício, sabendo-se que os lotes resultantes, por comparação com outros das vizinhanças, podem alcançar

determinado preço. Trata-se, pois, de relacionar o valor da gleba ao valor resultante com a venda dos lotes resultantes do fracionamento.

Por comodismo ou falta de conhecimento mais aprofundado, é habitual que as empresas imobiliárias fixem critérios para estabelecer aquele relacionamento, entre outros, adotam o valor 1, entendendo que o valor resultante da venda de lotes deve cobrir as despesas aqui distribuídas:

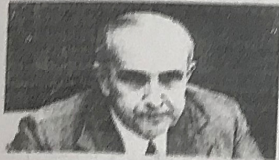
- custo da gleba bruta: 20%
- custo do beneficiamento: 20%
- despesas com impostos e vendas: 20%
- lucro do empreendimento: 20%

Assim, não se interessam eles em adquirir glebas cujo custo seja maior do que 1/4 do que poderiam apurar com a venda dos lotes.

Esse critério simplista de imaginar o custo do empreendimento repartido entre quatro parcelas iguais é totalmente impreciso e conseqüentemente inaceitável.

A relação entre o preço unitário de venda dos lotes e o preço unitário da gleba em bruto é conhecida como coeficiente de paridade.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar um resumo das opções que têm sido sugeridas pelos técnicos estudiosos do assunto, entre os quais gostaríamos de citar alguns dos mais



ENG. HELIO DE CAIRES

Engenheiro civil e engenheiro mecânico-eletricista, diplomado pela Escola Politécnica de São Paulo em 1939 e 1941. Cursou medicina de curso de mérito de engenharia nacional autorizada pelo CREA-Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia em 1961. Organizou e dirigiu o Departamento de Avaliações da Caixa Econômica Federal de São Paulo, até 1963.

Chefe de Assessoria de Desapropriações e administrador administrativo de Companhia do Metropolitan de São Paulo-Metrop. Assessor especial na organização de Emb. Empresa Municipal de Urbanização de São Paulo.

Ex-conselheiro, vice-presidente e presidente do CREA-Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia da 5.ª Região (1949-1960).

Ex-conselheiro e vice-presidente do CREA-Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (1964-1970).

Vice-presidente das Convenções Panamericanas de avaliações realizadas em Santiago (1962), Chicago (1967) e Buenos Aires (1968).

Organizador e presidente da 2.ª Convenção Panamericana de Avaliações realizada em São Paulo (1964).

Fundador e ex-presidente do Ibapec e ex-diretor do Instituto de Engenharia.

Perito e avaliador em muitas ações judiciais suscitadas nos congressos de avaliações e de trabalhos técnicos publicados em diversas revistas.

Participante-conferencista da Semana de Avaliações e Perícias realizada no Instituto de Engenharia em novembro de 1971.

423
523
427

proeminentes. Daqui de São Paulo, os engs. Alberto de Zagottis, Alcino de Campos, Horácio Marassé, Luiz Augusto Rodrigues, Paulo Sartorelli, Francisco Nader e Hardy Giusti. Entre os de outros países, o eng. José Barbagelata, do Peru, o agr. Oscar A. Olave, do Uruguai, o eng. Rafael Sanchez Juarez, do México, o eng. Mário E. Chandias e o agr. Mário A. Scarano, da Argentina.

2 — MÉTODOS

Dois são os métodos básicos recomendados na avaliação de glebas suscetíveis de urbanização: o comparativo e o involutivo, que passaremos a examinar.

2.1 — Método comparativo — Trata-se do mesmo processo utilizado na avaliação de lotes, por comparação com outros imóveis cujos valores são previamente conhecidos. Num caso noutro caso, o processo exige que os elementos sejam comparáveis, isto é, que tenham em comum a maior parte de suas características. A precisão do método decorre desse maior grau de comparabilidade e do maior número de elementos para comparação.

Evidentemente, no caso de glebas, a dificuldade de encontrar elementos comparáveis é bem maior. Aqui, como na avaliação de lotes, o perito terá que se utilizar de certas operações que permitam ajustar os elementos para comparação. Assim, empregaremos também os coeficientes de transposição, os índices de atualização dos valores, a elasticidade de ofertas e os critérios de adaptação de ofertas com facilidades para pagamento a vista.

Deveremos, no entanto, insistir em um ponto fundamental. No caso de glebas a comparação deverá considerar detalhadamente a questão de aproveitamento da área. Em outras palavras, se as glebas de comparação têm área, conformação, melhoramentos, topografia, condições de superfície e de acesso diferentes da gleba em estudo, essas características têm que ser convenientemente consideradas. Não existem regras ou métodos que permitam comparação absoluta, mas existem alguns critérios práticos que, sob orientação e bom senso de um avaliador experimentado, podem conduzir a resultados satisfatórios.

2.1.1 — No que diz respeito à diversidade de áreas pode-se, em primeira aproximação, obter-se uma homogeneização pelo emprego dos fatores de glebas que

aparecem em tabela constante do decreto municipal n.º 2.788, de 30-12-1971, contida na mais recente Planta Genérica de Valores.

TABELA II
Fatores de gleba

Área (m²)	Fator	Área (m²)	Fator
16.000	0,684	80.000	0,461
18.000	0,663	85.000	0,454
20.000	0,646	90.000	0,449
22.000	0,633	95.000	0,444
24.000	0,617	100.000	0,438
26.000	0,606	120.000	0,419
28.000	0,595	140.000	0,404
30.000	0,585	160.000	0,392
32.000	0,576	180.000	0,381
34.000	0,569	200.000	0,372
36.000	0,553	250.000	0,355
40.000	0,545	300.000	0,342
42.000	0,540	350.000	0,331
44.000	0,532	400.000	0,322
46.000	0,527	450.000	0,315
48.000	0,521	500.000	0,310
50.000	0,517	600.000	0,302
55.000	0,505	700.000	0,296
60.000	0,494	800.000	0,291
65.000	0,485	900.000	0,289
70.000	0,476	1.000.000 ou mais	0,288
75.000	0,469		

2.1.2 — Outro aspecto importante está ligado à forma e especialmente, à limitação da gleba por vias públicas já existentes. Esta circunstância permite um melhor aproveitamento da gleba com abertura de menor número de ruas. Claro que se as glebas de comparação e as de estudo divergirem nessa particular, o fato terá que ser considerado. De acordo com o decreto-lei n.º 271/67: "Considera-se desmembramento a subdivisão de área urbana em lotes para edificação na qual seja aproveitado o sistema viário oficial da cidade ou vila, sem que se abram novas vias ou logradouros públicos e sem que se prolonguem ou modifiquem os existentes".

Assim as áreas beneficiadas com vias existentes, deverão ser excluídas dos cálculos do valor da gleba, devendo ser calculadas como áreas loteadas.

2.1.3 — Para os demais fatores, isto é, melhoramentos existentes, topografia, condições de superfície e acessos, aconselhamos o uso de fatores de ponderação especiais indicados no trabalho do eng. João Ruy Cantello. Referimo-nos ao tra-

balhe Considerações sobre avaliações atinentes a problemas de faixas de domínio relativas a projetos rodoviários, que integra a publicação: "Construções, Seus Custos de Reprodução na Capital de São Paulo de 1939 a 1970 e Terrenos, Subsídios à Técnica da Avaliação" — 2.ª edição, Editora Pini, São Paulo, 1971.

Muito embora esse trabalho seja dedicado ao estudo de faixas de domínio de projetos rodoviários, os fatores de ponderação nele existentes poderão ser utilizados com bons resultados. Recomendamos apenas uma cautela. Para glebas grandes, com características variáveis, deverão elas ser subdivididas em partes, às quais devam ser aplicados, separadamente, os fatores de ponderação.

Com a devida vênia, transcrevemos aqui os fatores indicados por aquele engenheiro, para regiões urbanas ou suburbanas.

2.1.4 — Assim, para melhoramentos usuais nos loteamentos são indicadas as seguintes percentagens a serem aplicadas sobre os valores básicos unitários:

Melhoramentos usuais nos loteamentos
Percentagens

eng. João Ruy Cantello

Água	15% = 0,15
Esgoto	10% = 0,10
Luz pública	5% = 0,05
Luz domiciliar	15% = 0,15
Quies - Serjetas	10% = 0,10
Pavimentação	30% = 0,30
Telefone	5% = 0,05
Consolidação p/ças	1% = 0,01
Arborização	1% = 0,01

A relação acima não menciona galerias pluviais. As percentagens aí indicadas desviam-se um pouco de outras previstas como reduções permitidas a companhias arreadoras, pelo decreto que regulamentou o imposto territorial e que são as seguintes:

Fornecimento de água	20%
Fornecimento de luz elétrica	20%
Instalação de esgoto	15%
Transporte coletivo	10%
Pavimentação	10%
Quies e sarjetas	5%
Águas pluviais	5%
Arborização	5%
Aterramento	5%
Iluminação pública	5%

Na comparação verificar-se-á a posição da gleba considerada como base para-

Salientamos, como destacado acima, que: **“as áreas beneficiadas com vias existentes deverão ser excluídas dos cálculos do valor de gleba, devendo ser calculadas como áreas loteadas.”**

Assim sendo, consideramos que, no presente caso, **não deve ser utilizado o “fator gleba”** no cálculo do valor dos imóveis.

Refazendo os cálculos e atualizando-os para a presente data, temos:

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LISIANI ANDREA DOS SANTOS, liberado nos autos em 15/08/2017 às 11:00.

MATRÍCULA 9.215		
ÁREA APP	1.803,93m ² x R\$220,02/m ² x 0,30	R\$ 119.070,00
REMANESCENTE	22.396,07m ² x R\$220,02/m ²	R\$ 4.927.583,00
ÁREA TOTAL	24.200,00m²	R\$ 5.046.653,00
BENFEITORIAS	nenhuma	0,00
VALOR TOTAL		R\$5.046.653,00

MATRÍCULA 32.747		
ÁREA APP	20.300,00m ² x R\$220,02/m ² x 0,30	R\$ 1.339.920,00
REMANESCENTE	65.393,84m ² x R\$220,02/m ²	R\$ 14.387.952,00
ÁREA TOTAL	85.694,00m²	R\$ 15.727.872,00
BENFEITORIAS	Conforme descrito no laudo	R\$ 334.972,00
VALOR TOTAL		R\$16.062.844,00

MATRÍCULA 57.118		
ÁREA APP	4.220,53m ² x R\$220,02/m ² x 0,30	R\$ 278.580,00
REMANESCENTE	124.367,42m ² x R\$220,02/m ²	R\$ 27.363.319,00
ÁREA TOTAL	128.587,95m²	R\$ 27.641.900,00
BENFEITORIAS	Conforme descrito no laudo	R\$ 707.395,00
VALOR TOTAL		R\$28.349.295,00

Total dos três imóveis:

VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS = R\$ 49.453.796,00

(QUARENTA E NOVE MILHÕES E QUATROCENTOS E CINQUENTA E TRÊS MIL E SETECENTOS E NOVENTA E SEIS REAIS)

VÁLIDO PARA AGOSTO DE 2017

4.- ENCERRAMENTO

Este trabalho foi elaborado com base em dados constantes no Cadastro de Imóveis Urbanos da Engenharia, Arquitetura e Urbanismo, como apoiado em dados básicos que as informações são mantidas como os elementos

O presente trabalho foi atualizado nesta última data

Nada mais a acrescentar, mantendo-se à disposição

R\$ 119.070,28
 \$ 4.927.583,33
 \$ 5.046.653,52
 0,00
5.046.653,52
 \$ 1.339.921,80
 14.387.952,70
 15.727.874,50
 R\$ 334.972,48
.062.847,00
 \$ 278.580,30
 27.363.319,70
 7.641.900,00
 \$ 707.395,68
349.295,70

Handwritten notes and signatures in blue ink.

4.- ENCERRAMENTO

Este trabalho foi elaborado com a perfeita observância aos postulados constantes no Código de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e de acordo com as normas vigentes, bem como apoiado em nossa longa experiência profissional. Foi tido como pressuposto básico que as informações prestadas por terceiros são precisas e confiáveis, bem como os elementos constantes da documentação estão corretos.

O presente laudo encontra-se digitado somente no anverso de 15 folhas, sendo esta última datada e assinada.

Nada mais havendo a relatar, esta Perita dá por encerrado o seu trabalho, mantendo-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que venham a ser úteis.

São Paulo, 14 de agosto de 2017.

Handwritten signature of Thais Helena Bueno da Silveira.

Thais Helena Bueno da Silveira
 CAU 19.694-0 - CPF 051.895.498-60
 Ex-Membro Titular do IBAPE-SP

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LISIANI ANDREA DOS SANTOS, liberado nos autos em 15/08/2017 às 11:00.