

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO

Engenheiro Civil - EEUMACK - CREA 601703419

Administrador - EAESP/FGV e Advogado - FADUMACK

PERITO JUDICIAL

2ª Cível - Ubatuba/SP

Processo 0003548-57.2017

AÇÃO DE ALIMENTOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

LAUDO PERICIAL AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Imóvel urbano - Lote 20 da Quadra 13 do Loteamento PORTAL PRAIA DURA - Município de UBATUBA/SP
Matrícula 18.696 do CRI Ubatuba – Inscrição Municipal Cadastral nº 10.384.020-6

Processo 0003548-57.2017.8.26.0642
2ª Vara Cível da Comarca de UBATUBA/SP
AÇÃO DE ALIMENTOS

Reqte.: David Takemoto
Reqdo.: Rodnei Takemoto

Janeiro de 2019

edificar@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO, em 27/01/2019 às 10:28:53, sob o número W3RTU1917043888469. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003548-57.2017.8.26.0642 e código 66D28BFA.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
Engenheiro Civil - EEMACK - CREA 601703419
Administrador - EAESP/FGV e Advogado - FADUMACK
PERITO JUDICIAL

2ª Cível - Ubatuba/SP
Processo 0003548-57.2017
AÇÃO DE ALIMENTOS
LAUDO DE AVALIAÇÃO

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



VISTA FRONTAL DO LOTE (TERRA-NUA, SEM BENFEITORIAS)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LANG DI PIETRO e autenticado pela SCS OUPENINTELS Informática Ltda. em 27/10/2020 às 19:28:53, sob o número W3RTU197043888469. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003548-57.2017.8.26.0642 e código 66D2788FA.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO

Engenheiro Civil - EEUMACK - CREA 601703419

Administrador - EAESP/FGV e Advogado - FADUMACK

PERITO JUDICIAL

2ª Cível - Ubatuba/SP

Processo 0003548-57.2017

AÇÃO DE ALIMENTOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE

- 1. OBJETO
- 2. OBJETIVO
- 3. RESSALVAS E PRINCÍPIOS
- 4. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
- 5. AVALIAÇÃO
- 6. RESPOSTAS AOS QUESITOS DO AUTOR
- 7. CONCLUSÃO
- 8. ENCERRAMENTO
- 9. ANEXOS

Localização / Documentação Fotográfica / Pesquisa de Mercado - Comparativos

Em atenção aos Provimentos do Conselho Superior de Magistatura, este Perito informa que encontram-se a disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, no sítio eletrônico do Tribunal de Justiça, link “Auxiliares da Justiça”, e em arquivo no Cartório desta Egrégia Vara, “curriculum vitae”, certidões (cível e criminal) e cópias das carteiras de habilitação profissional expedidas pelos órgãos de classe - CREASP, OABSP e CRASP - acompanhadas dos respectivos diplomas de bacharel em Engenharia Civil, Direito e Administração Pública, conferidos pela Universidade Mackenzie e Fundação Getúlio Vargas.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO**Engenheiro Civil - EEUMACK - CREA 601703419**

Administrador - EAESP/FGV e Advogado - FADUMACK

PERITO JUDICIAL

2ª Cível - Ubatuba/SP

Processo 0003548-57.2017

AÇÃO DE ALIMENTOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. OBJETO

Lote de terreno sob nº 20 da Quadra 13 do loteamento denominado “Portal da Praia Dura”, situado no Sertão da Praia Dura, inscrição cadastral 10.384.020-6, com 12,00m de frente voltado para rua “K”, CEP 11680-000, Município de Ubatuba, Estado de São Paulo, compreendendo apenas terra nua, propriedade de Rodnei Takemoto, casado em comunhão parcial de bens com Ana Paula Braga Takemoto, respectivamente inscritos no CPFMF comum sob nº 116.695.618-00 e portadores da Carteira de Identidade RG nº 16.667.092-3 e nº 12.837.992-3, ambos SSP.SP.

O imóvel conta com a matrícula nº 18.696 do Registro de Imóveis de Ubatuba e encerra uma área superficial de 300,00m².

2. OBJETIVO

Em atenção ao despacho judicial de fl. 10, avaliação do valor do imóvel.

Serão utilizados, como referencial, os conceitos recomendados pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, em especial as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, Nível de Precisão Expedita, e a Tabela da Portaria 03/2007 do CAJUFA - Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda Pública do Município de São Paulo, para determinação do valor de mercado do imóvel, tendo por base o mês de fevereiro de 2019.

3. RESSALVAS E PRINCÍPIOS

O presente Laudo Pericial obedeceu aos seguintes princípios:

- ❖ Elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;
- ❖ O imóvel foi inspecionado pessoalmente pelo signatário;
- ❖ Os honorários profissionais não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões alcançadas.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO**Engenheiro Civil - EEMACK - CREA 601703419**

Administrador - EAESP/FGV e Advogado - FADUMACK

PERITO JUDICIAL

2ª Cível - Ubatuba/SP

Processo 0003548-57.2017

AÇÃO DE ALIMENTOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

4. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O imóvel encontra-se penhorado conforme Averbação Av-4 da matrícula 18.696 do Registro de Imóveis de Ubatuba, datada de 02.10.2015.

No que se refere à Prefeitura Municipal de Ubatuba, o imóvel conta a seguinte **FI-CHA DE CADASTRO IMOBILIÁRIO**, vigente para o exercício de 2019:

- Inscrição:**

- 10.384.020-6

- Localização:**

- Rua "K" – Portal Praia Dura
- Lote nº 20 da Quadra nº 13
- Loteamento PORTAL PRAIA DURA
- Bairro: Folha Seca
- CEP: 11680-000

- Terreno:**

- Área = 300,00m²
- Testada principal = 12,00m
- Valor m² = R\$ 92,88
- Valor total = R\$ 27.864,00
- Topografia: plano
- Situação: meio de quadra
- Superfície: seco
- Tipo de imóvel: particular

A Vistoria ao local conta com os registros fotográficos que seguem em anexo, através dos quais observa-se a exata localização e detalhes do entorno. O lote encontra-se vazio, totalmente tomado pela vegetação em estado de regeneração natural.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO**Engenheiro Civil - EEUMACK - CREA 601703419**

Administrador - EAESP/FGV e Advogado - FADUMACK

PERITO JUDICIAL

2ª Cível - Ubatuba/SP

Processo 0003548-57.2017

AÇÃO DE ALIMENTOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

O entorno do imóvel foi visitado com objetivo de colher informações essenciais para o cumprimento do trabalho avaliatório, sendo examinado com o rigor e cuidado necessário.

O imóvel urbano objeto desta avaliação esta localizado em área urbana consolidada, no "Sertão" da Praia Dura, com acesso pela Estrada da Folha Seca cujo início é na Rodovia Rio-Santos, localizada bem próxima da praia. Dista cerca de 1300,00m do referido acesso, preponderantemente em via de terra, contando praticamente com todas os melhoramentos públicos

A área onde está situado o imóvel em estudo e seus detalhes podem ser mais bem visualizados através da documentação fotográfica, do croqui e das imagens anexas.

5. AVALIAÇÃO

O valor procurado para o imóvel é o "Valor de Mercado", assim definido:

"A expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, pela qual se efetuará uma transação pelas partes desejadas, mas desobrigadas ao negócio, ambas perfeitamente conhecedoras do mercado, do imóvel e de suas possibilidades de uso"

O imóvel avaliando conta com as seguintes características:

- situa-se na porção inicial da quadra, à direita de quem vem da Estrada da Folha Seca em direção ao Sertão;
- lote com frente para Rua "K", via local em terra, de regular circulação de veículos;
- terreno em formato regular, plano, no nível do logradouro, sem benfeitorias;

Na micro-região estão disponíveis melhoramentos e equipamentos públicos:

- coleta de lixo e limpeza pública;
- água, iluminação pública e domiciliar, telefone;
- transporte público - ônibus municipal/intermunicipal;
- comércio de 1ª. necessidade;

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO**Engenheiro Civil - EEUMACK - CREA 601703419**

Administrador - EAESP/FGV e Advogado - FADUMACK

PERITO JUDICIAL

2ª Cível - Ubatuba/SP

Processo 0003548-57.2017

AÇÃO DE ALIMENTOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

5.1 METODOLOGIA

Para determinação do valor do imóvel foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, com todas as recomendações contidas nas Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos elaboradas pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo.

Para determinação do valor unitário médio foi realizada ampla pesquisa de imóveis ofertados para locação no Jardim das Nações e outros loteamentos de características semelhantes, levando-se em conta, sobretudo, a proximidade dos elementos comparativos com o imóvel avaliando, cujos elementos comparativos estão apresentados no **Anexo - ELEMENTOS COMPARATIVOS** deste trabalho.

A homogeneização dos elementos comparativos foi realizada através dos seguintes fatores, sempre que aplicáveis ao caso em estudo:

→ **FATOR DE OFERTA** (F_f): Aplicação de desconto de 10% sobre o preço original pedido, levando-se em conta a elasticidade do negócio. $F_f = 0,9000$

→ **FATOR DE LOCALIZAÇÃO OU TRANSPOSIÇÃO** (F_{tr}): Para transposição do valor referente ao terreno de um local para outro serão utilizados os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo.

$F_{tr} = (\text{índice fiscal do imóvel avaliando} / \text{índice fiscal do elemento comparativo})$

→ **FATOR IDADE E ESTADO DE CONSERVAÇÃO E OBSOLECÊNCIA DAS BENFEITORIAS**: A depreciação leva em conta os aspectos físicos e funcionais. Os fatores de obsolescência serão calculados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação real ou estimada.

→ **FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DAS BENFEITORIAS**: Os valores das benfeitorias serão calculados utilizando-se as recomendações apresentadas pelo trabalho "Edificações - Valores de Venda - 2002 (adequação)" - Portaria CAJUFA nº 03/2007

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO**Engenheiro Civil - EUMACK - CREA 601703419**

Administrador - EAESP/FGV e Advogado - FADUMACK

PERITO JUDICIAL

2ª Cível - Ubatuba/SP

Processo 0003548-57.2017

AÇÃO DE ALIMENTOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

5.2 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA MÊS DE FEVEREIRO DE 2019

Conforme constatado em vistoria técnica deste Perito no local, o imóvel avaliando possui **área superficial total de 300,00m², sem benfeitorias**.

No entorno foram identificados terrenos de área semelhante, edificados ou não, assim como áreas maiores, parte sujeitas a restrições de ordem ambiental.

As edificações existentes nos imóveis, do tipo residencial/veraneio, foram avaliadas a razão de **R\$ 1.191,42/m²**, sendo consideradas de “Padrão Médio” de acordo com os critérios do Estudo dos IBAPE-SP e o valor foi subtraído do preço ofertado para a devida comparação do valor da “terra nua”.

<p>CLASSE 1: RESIDENCIAL GRUPO 1.2.5 - CASA: Padrão MÉDIO</p>

As características dos imóveis classificados como **Padrão “Médio”** são:

"Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte) banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. áreas externas com piso cimentado ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardim. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série:

- ✓ Pisos: pedra comum, taco, assoalho, vinílico, cerâmica esmaltada, carpete;
- ✓ Paredes: pintura látex sobre massa corrida, azulejo até o teto nas áreas molhadas;
- ✓ Forro: pintura sobre massa corrida na própria laje; madeira; gesso;
- ✓ Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual;
- ✓ Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão;
- ✓ Esquadrias: portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial."

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO

Engenheiro Civil - EEMACK - CREA 601703419

Administrador - EAESP/FGV e Advogado - FADUMACK

PERITO JUDICIAL

2ª Cível - Ubatuba/SP

Processo 0003548-57.2017

ACÇÃO DE ALIMENTOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

A fórmula de cálculo do Valor Unitário atribuída a categoria "Padrão MÉDIO" é:

Valor Médio = 1,611 x R₈N x Foc, com intervalo entre 1,409 a 1,814, onde:

- o R₈N é padrão construtivo do SINDUSCON/SP e vale, em fevereiro/19, **R\$ 1.383,90/m²**
- o Foc = R + K x (1-R), é o Fator de Adequação ao Obsoletismo e Estado de Conservação
- o R é o coeficiente residual correspondente ao padrão e equivale a 20% (Tabela 1)
- o K é o coeficiente de Ross/Heideck e equivale a 0,418 (Tabela 2)
- o vida referencial é associada ao padrão e equivale a 70 (Tabela 1)
- o idade da edificação em % vida referencial = 50% (aleatório – Tabela 2)
- o estado de conservação (Quadro A): referencia "f", "necessita reparo simples/importante"

Os valores de R e K são obtidos em tabelas específicas, de acordo com as características e atuais condições apresentadas pelo imóvel. A aplicação da fórmula resulta:

Valor Unitário Médio = 1,611 x 1383,90 x (0,20 + (0,418 x (1-0,20))) = R\$ 1191,42/m²

5.3 CÁLCULOS

Para o cálculo do valor do terreno na data base de fevereiro de 2019 foi utilizada a pesquisa de mercado de imóveis ofertados na mesma região geoeconômica que a do imóvel avaliando, conforme apresentado no **Anexo – ELEMENTOS COMPARATIVOS** deste Laudo. No que se refere à área construída útil, foi suprimido o valor correspondente às edificações, à razão de **R\$ 1191,42/m²**. As áreas maiores não compuseram a amostra pois acima dos limites recomendados pela Norma.

Utilizando-se os critérios de homogeneização por fatores recomendados pela “Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP:2011”, os valores unitários dos comparativos foram transportados para o local onde se situa o avaliando. Assim:

Imóvel	Valor total	Valor edificação	Valor terreno	Área m ²	Valor m ²
Residência 70m ² Rua M	175.000,00	84.000,00	91.000,00	600,00	152,00
Terreno Rua K (vizinho)	65.000,00	-----	65.000,00	300,00	217,00
Residência 200m ² Corcovado	230.000,00	274.000,00	-----	300,00	-----
Terreno 200m praia (x 0,85)	180.000,00	-----	180.000,00	739,00	207,00
Terreno estrada Corcovado	238.000,00	-----	238.000,00	2800,00	85,00
Terreno junto rodovia (x 0,80)	650.000,00	-----	650.000,00	6492,00	80,00
VALOR MÉDIO COM FATOR VENDA 0,9					173,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO, CPF nº 0003548-57, sob o número W3RTU197004888869. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003548-57.2017.8.26.0622 e código 66D288FA.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO**Engenheiro Civil - EEUMACK - CREA 601703419**

Administrador - EAESP/FGV e Advogado - FADUMACK

PERITO JUDICIAL

2ª Cível - Ubatuba/SP

Processo 0003548-57.2017

AÇÃO DE ALIMENTOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Procedida a homogeneização, descartou-se os 2 elementos finais pois mais distantes e com características distintos do avaliando.

Remanesceram os 03 elementos iniciais, cujo valor médio da terra nua, aplicado o fator venda, resultou em **R\$ 173,00/m²**.

Assim, para o imóvel avaliando cuja área superficial é de 300,00m², o valor total médio será resultante da multiplicação pelo valor unitário de R\$ 173,00/m² resultando em **R\$ 51.900,00 (cinquenta e um mil e novecentos reais), base mês de fevereiro/2019**. Tecnicamente, o valor pode variar entre R\$ 67.470,00 e R\$ 36.330,00.

→ **Valor total médio = R\$ 51.900,00 (base fevereiro/2019)**

6. RESPOSTA AOS QUESITOS

Q.1. Favor especificar as características do imóvel da penhora, tais como terreno, construção, localização, estado de conservação

R.1. Reportar-se ao corpo do Laudo. Trata-se de terreno plano recoberto com vegetação em regeneração natural, sujeito a possíveis restrições de ordem ambiental.

Q.2. Qual a destinação atual do bem (residencial, comercial ou veraneio) ?

R.2. Trata-se de lote de terreno desocupado que pode ter destinação residencial ou veraneio.

Q.3. Qual o atual valor de mercado de residências próximas ao bem penhorado ?

R.3. Reportar-se ao Anexo - Elementos Comparativos.

Q.4. O imóvel possui localização privilegiada que aumente o seu valor no mercado imobiliário ?

R.4. Não. Encontra-se no denominado "Sertão" e dista cerca de 1.400,00m da praia. Apenas as 02 quadras em que esta situado conta com residências de melhor padrão

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO**Engenheiro Civil - EEUMACK - CREA 601703419**

Administrador - EAESP/FGV e Advogado - FADUMACK

PERITO JUDICIAL

2ª Cível - Ubatuba/SP

Processo 0003548-57.2017

AÇÃO DE ALIMENTOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Q.5. O imóvel sofreu melhorias ? Quais seriam ? Qual o percentual de valorização do bem em função destas ?

R.5. Trata-se de terra-nua, sem benfeitorias. O entorno conta com melhorias urbanas, mas a rua e acessos são preponderantemente de terra batida.

Q.6. Em que zona se localiza o bem imóvel (urbana/rural, residencial/comercial) ? Qual o nível de desenvolvimento da região e sua influência sobre o valor de mercado do bem ?

R.6. O terreno encontra-se em zona urbana, com características rurais haja vista o afastamento da praia. No entorno há uma variedade de edificações, com diferentes padrões construtivos, de médio a simples.

Q.7. Qual o valor de mercado atual do imóvel para venda e compra ?

R.7. Pelo exposto no corpo do Laudo e cálculos a partir dos elementos amostrais, este Perito entende justo, na data base fevereiro/2019, a aplicação do valor unitário igual a R\$ 173,00/m², que resulta no valor médio total de R\$ 51.900,00 (cinquenta e um mil e novecentos reais).

Q.8. Favor especificar os parâmetros utilizados e os principais pontos observados para a conclusão tecida no item anterior.

R.8. Entendo suficiente a análise efetuada e os resultados alcançados.

7. CONCLUSÃO

Concluídas as diligências e os estudos necessários, de todo o exposto, o terreno avaliando sem benfeitorias, Lote 20 da Quadra 13, sito à Rua "K" do loteamento Portal da Parai Dura, Município de Ubatuba, distante cerca de 1400,00m da praia, matrícula 18.696 do Registro de Imóveis de Ubatuba, inscrição cadastral municipal nº 10.384.020-6, com área superficial de 300,00m², a valor médio de mercado, **base mês de fevereiro de 2019, fica avaliado em R\$ 51.900,00 (cinquenta e um mil e novecentos reais).**

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO

Engenheiro Civil - EEUMACK - CREA 601703419

Administrador - EAESP/FGV e Advogado - FADUMACK

PERITO JUDICIAL

2ª Cível - Ubatuba/SP

Processo 0003548-57.2017

AÇÃO DE ALIMENTOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

8. ENCERRAMENTO

O presente trabalho contém 37 (trinta e sete) páginas, compreendendo texto impresso apenas no anverso, acompanhado de Anexos com imagens aéreas, registros fotográficos, pesquisa de elementos comparativos e Ficha Cadastral, todas numeradas e assinadas de forma digital,

São Paulo, 27 de fevereiro de 2019

Eng. Eduardo Emilio Lang Di Pietro

JURISPERITO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO, CPF nº 00000000-00, inscrita em 27/10/2019 às 18:28:53, sob o número W3RTU197004888869. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003548-57.2017.8.26.0622 e código 66D28BFA.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO

Engenheiro Civil – EEUMACK - CREA 601703419

Administrador - EAESP/FGV e Advogado - FADUMACK

PERITO JUDICIAL

2ª Cível - Ubatuba/SP

Processo 0003548-57.2017

ACÇÃO DE ALIMENTOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

FICHA CADASTRAL IMOBILIÁRIA

(EMITIDA PELA PREFEITURA DE UBATUBA)

Imóvel urbano - Lote 20 da Quadra 13 do Loteamento PORTAL PRAIA DURA - Município de UBATUBA/SP
Matrícula 18.696 do CRI Ubatuba - Inscrição Municipal Cadastral nº 10.384.020-6



PREFEITURA MUNICIPAL DE UBATUBA

Exercício: 2019
08/01/2019 11:58

Ficha de Cadastro Imobiliário

Inscrição 10.384.020-6

Inscrição Anterior

Inscrição Auxiliar

Localização

Logradouro: K PORTAL PRAIA DURA Nº: 0
Complemento: Condomínio / Edifício:
Quadra: 13 Lote: 20 Loteamento: PORTAL PRAIA DURA
Bairro: FOLHA SECA CEP 11680-000

Notificação / Endereço

Logradouro: RUA REGINA CECILIA, 42 Nº:
Complemento: CEP: 02207-000
Bairro: VL GUSTAVO
Município: SAO PAULO UF: SP

Proprietário / Compromissário / Possuidor

Proprietário: SUE SANO E SUCESSORES
CPF/CNPJ: RG:
Compromissário / Possuidor:
CPF/CNPJ: RG:
Responsáveis: RG: CPF/CNPJ: Tipo:

Terreno

Área: 300,00	Comum	Área Global: 300,00	Testada	Testada Principal	12,00	Valor M²: 92,88
Matricula:	Cartório:					
Livro:	Folha:	Data de Matrícula:			Data de Escritura:	
Fator		Detalhe				Pontos
1 - TOPOGRAFIA		1 - PLANO				1,00
2 - SITUAÇÃO		1 - MEIO DE QUADRA				1,00
3 - SUPERFÍCIE		1 - SECO				1,00
TIPO DO IMÓVEL		Particular				0,00



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CÉLIO RODRIGUES FERREIRA e publicado no portal do Poder Judiciário do Estado de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003668-93.2017.8.26.0622 e código 66D278BC.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
Engenheiro Civil – EEU MACK - CREA 601703419
Administrador - EAESP/FGV e Advogado - FADUMACK
PERITO JUDICIAL

2ª Cível - Ubatuba/SP
Processo 0003548-57.2017
AÇÃO DE ALIMENTOS
LAUDO DE AVALIAÇÃO

REGISTROS FOTOGRÁFICOS IMÓVEL E ADJACÊNCIAS

Imóvel urbano - Lote 20 da Quadra 13 do Loteamento PORTAL PRAIA DURA - Município de UBATUBA/SP
Matrícula 18.696 do CRI Ubatuba - Inscrição Municipal Cadastral nº 10.384.020-6

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
Engenheiro Civil – EEU MACK - CREA 601703419
Administrador - EAESP/FGV e Advogado - FADUMACK
PERITO JUDICIAL

2ª Cível - Ubatuba/SP
Processo 0003548-57.2017
AÇÃO DE ALIMENTOS
LAUDO DE AVALIAÇÃO

VISTA DO ACESSO À “ESTRADA DO CORCOVADO” A PARTIR DA RODOVIA RIO-SANTOS, DEFRENTE À PRAIA DURA



EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO

Engenheiro Civil – EEUMACK - CREA 601703419

Administrador - EAESP/FGV e Advogado - FADUMACK

PERITO JUDICIAL

2ª Cível - Ubatuba/SP

Processo 0003548-57.2017

ACÇÃO DE ALIMENTOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

VISTA DO ACESSO À “ESTRADA DO CORCOVADO” A PARTIR DA RODOVIA RIO-SANTOS, DEFRENTE À PARRA DURA



EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO

Engenheiro Civil – EEU MACK - CREA 601703419

Administrador - EAESP/FGV e Advogado - FADUMACK


PERITO JUDICIAL

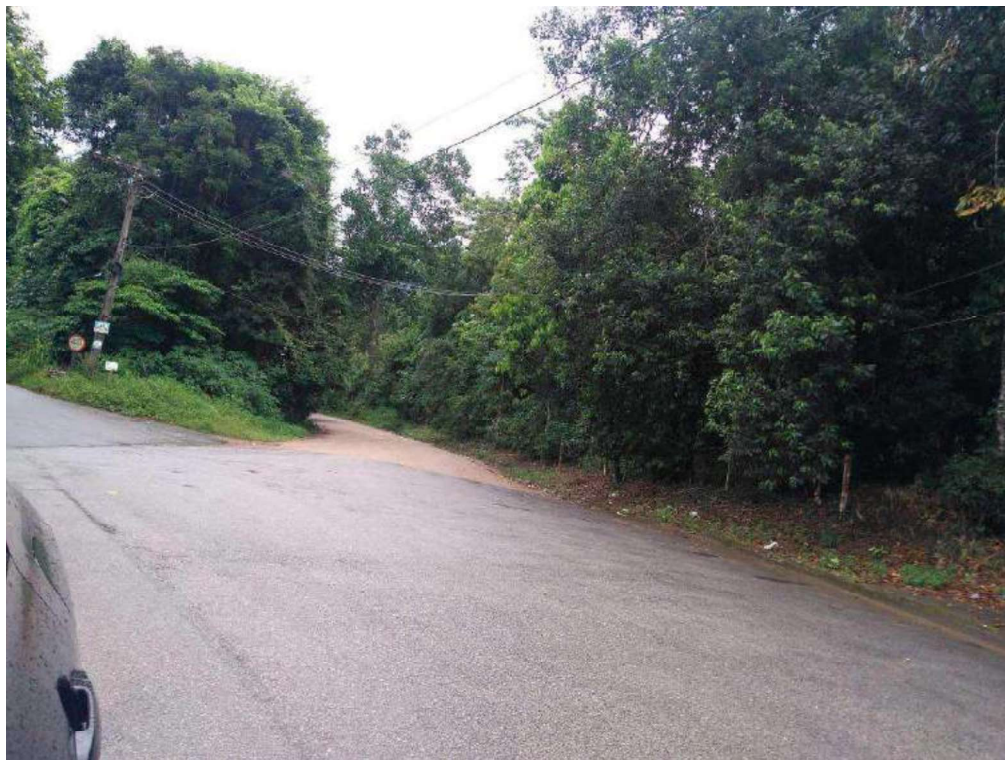
2ª Cível - Ubatuba/SP

Processo 0003548-57.2017

AÇÃO DE ALIMENTOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

NESTE PONTO, DISTANTE CERCA DE 400m DO LEITO DA RODOVIA RIO-SANTOS, DERIVA-SE Á DIREITA, SEGUINDO MAIS 800m PELA “ESTRADA DA FOLHA SECA” E DEPOIS MAIS 200m PELA RUA “O”  TODAS EM TRECHO DE TERRA BATIDA, ATÉ ATINGIR A RUA “K”



EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO

Engenheiro Civil – EEU MACK - CREA 601703419

Administrador - EAESP/FGV e Advogado - FADUMACK

PERITO JUDICIAL

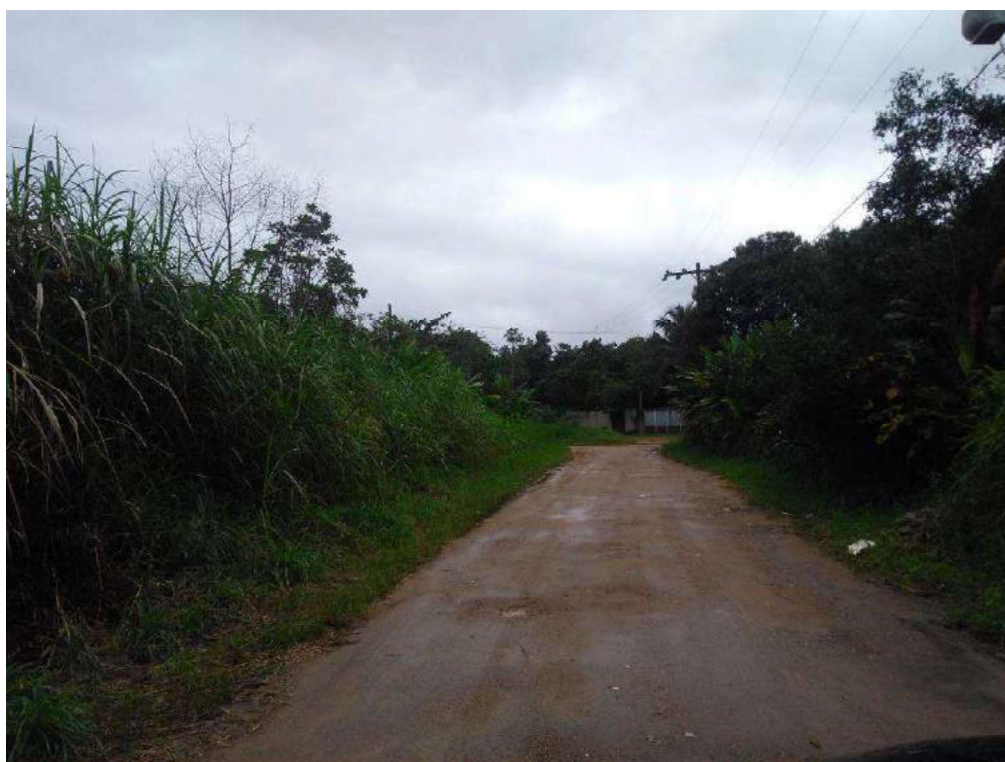
2ª Cível - Ubatuba/SP

Processo 0003548-57.2017

AÇÃO DE ALIMENTOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

VISTA DO ACESSO PARA RUA “K”, APÓS NOVA DERIVAÇÃO
A DIREITA, SAINDO DA “ESTRADA DA FOLHA SECA”



EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
Engenheiro Civil – EEU MACK - CREA 601703419
Administrador - EAESP/FGV e Advogado - FADUMACK
PERITO JUDICIAL

2ª Cível - Ubatuba/SP
Processo 0003548-57.2017
AÇÃO DE ALIMENTOS
LAUDO DE AVALIAÇÃO

DETALHE DA RUA “K” (SENTIDO SERTÃO)

IMÓVEL AVALIANDO ENCONTRA-SE ONDE INDICADO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO, CPF nº 0003548-57, inscrita em 27/10/2010, sob o número W3RTU197003888469. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003548-57.2017, sob o número W3RTU197003888469 e código 66D2B3F.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
Engenheiro Civil – EEU MACK - CREA 601703419
Administrador - EAESP/FGV e Advogado - FADUMACK
PERITO JUDICIAL

2ª Cível - Ubatuba/SP
Processo 0003548-57.2017
AÇÃO DE ALIMENTOS
LAUDO DE AVALIAÇÃO

DETALHES DO LOTE AVALIANDO - VISTA FRONTAL



EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
Engenheiro Civil – EEU MACK - CREA 601703419
Administrador - EAESP/FGV e Advogado - FADUMACK
PERITO JUDICIAL

2ª Cível - Ubatuba/SP
Processo 0003548-57.2017
AÇÃO DE ALIMENTOS
LAUDO DE AVALIAÇÃO

DETALHES DO LOTE AVALIANDO - VISTA FRONTAL E LATERAL



EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO

Engenheiro Civil – EEUMACK - CREA 601703419

Administrador - EAESP/FGV e Advogado - FADUMACK

PERITO JUDICIAL

2ª Cível - Ubatuba/SP

Processo 0003548-57.2017

AÇÃO DE ALIMENTOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

DETALHE DO IMÓVEL VIZINHO

Proprietário Sr. Célio (mesmo da residência em frente - muro revestido branco)

Telefone de contato = (11) 9.7377.9509

Lote idêntico, com 300m² de área superficial (12m frente/fundo x 25,00m laterais)

Valor ofertado = R\$ 65.000,00 (março/2019) equivale a R\$ 217,00/m²



EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO

Engenheiro Civil – EEU MACK - CREA 601703419

Administrador - EAESP/FGV e Advogado - FADUMACK

PERITO JUDICIAL

2ª Cível - Ubatuba/SP

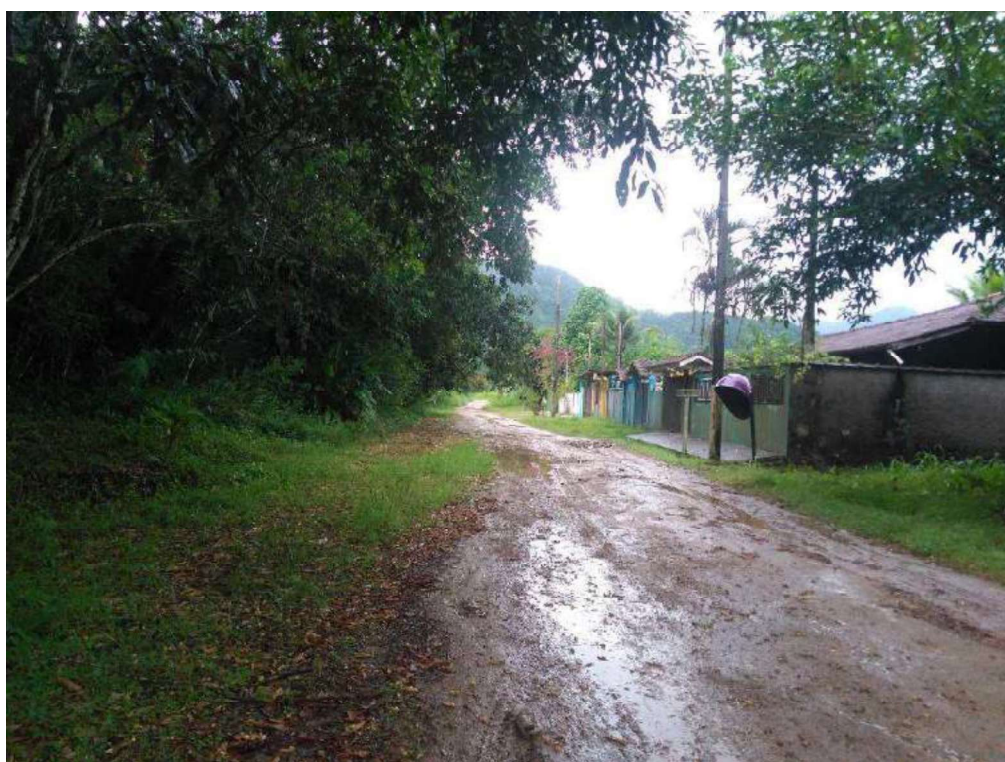
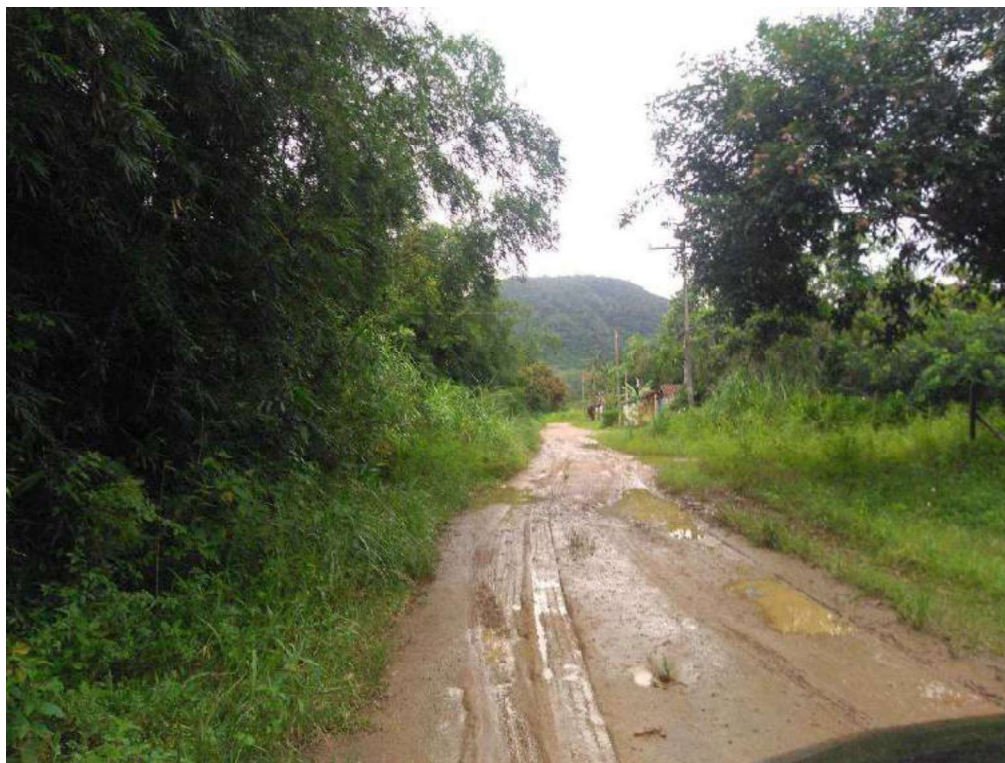
Processo 0003548-57.2017

ACÇÃO DE ALIMENTOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

DETALHE DA RUA “K” (SENTIDO RODOVIA)

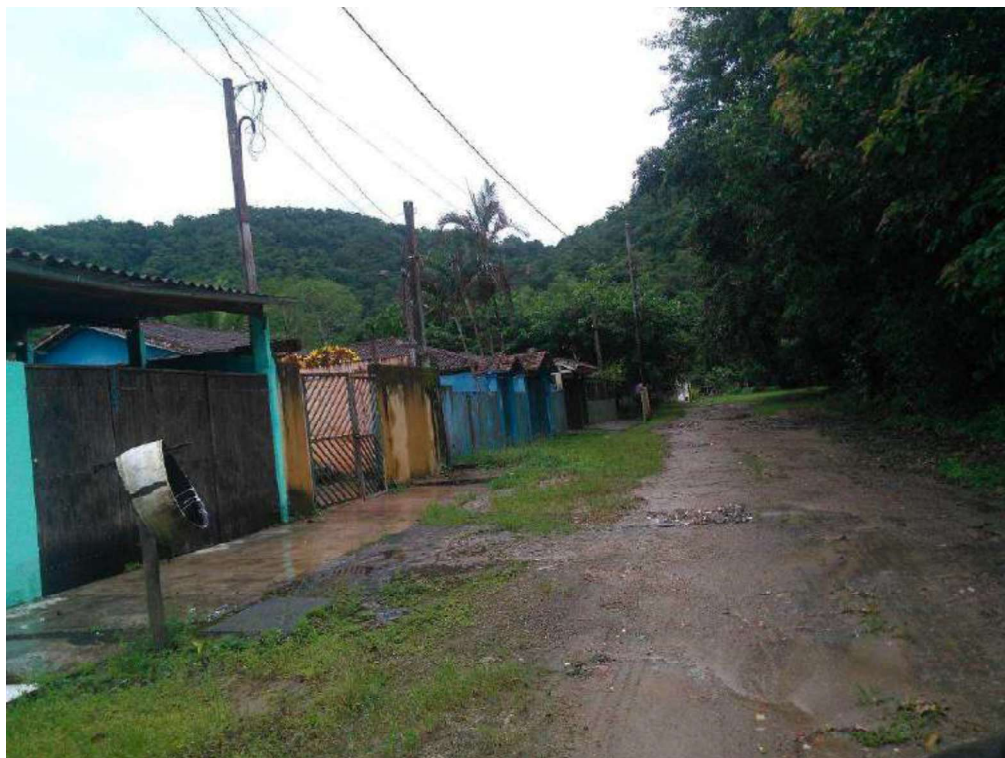
IMÓVEL AVALIANDO ENCONTRA-SE AO FINAL, LADO ESQUERDO



EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
Engenheiro Civil – EEU MACK - CREA 601703419
Administrador - EAESP/FGV e Advogado - FADUMACK
PERITO JUDICIAL

2ª Cível - Ubatuba/SP
Processo 0003548-57.2017
AÇÃO DE ALIMENTOS
LAUDO DE AVALIAÇÃO

**DETALHE DA RUA “K” (SENTIDO SERTÃO)
TRECHO ADIANTE DO IMÓVEL AVALIANDO**



EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO

Engenheiro Civil – EEUMACK - CREA 601703419

Administrador - EAESP/FGV e Advogado - FADUMACK

PERITO JUDICIAL

2ª Cível - Ubatuba/SP

Processo 0003548-57.2017

ACÇÃO DE ALIMENTOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMAGENS AÉREAS ATUAL E HISTÓRICAS

Imóvel urbano – Lote 20 da Quadra 13 do Loteamento PORTAL PRAIA DURA - Município de UBATUBA/SP
Matrícula 18.696 do CRI Ubatuba - Inscrição Municipal Cadastral nº 10.384.020-6

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
Engenheiro Civil – EEU MACK - CREA 601703419
Administrador - EAESP/FGV e Advogado - FADUMACK
PERITO JUDICIAL

2ª Cível - Ubatuba/SP
Processo 0003548-57.2017
AÇÃO DE ALIMENTOS
LAUDO DE AVALIAÇÃO

LOCALIZAÇÃO



MAIS PRÓXIMA



EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
Engenheiro Civil – EEU MACK - CREA 601703419
Administrador - EAESP/FGV e Advogado - FADUMACK
PERITO JUDICIAL

2ª Cível - Ubatuba/SP
Processo 0003548-57.2017
AÇÃO DE ALIMENTOS
LAUDO DE AVALIAÇÃO

FEVEREIRO 2017



JANEIRO 2014



EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
Engenheiro Civil – EEU MACK - CREA 601703419
Administrador - EAESP/FGV e Advogado - FADUMACK
PERITO JUDICIAL

2ª Cível - Ubatuba/SP
Processo 0003548-57.2017
AÇÃO DE ALIMENTOS
LAUDO DE AVALIAÇÃO

NOVEMBRO 2011



MARÇO 2010



EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO

Engenheiro Civil – EEU MACK - CREA 601703419

Administrador - EAESP/FGV e Advogado - FADUMACK

PERITO JUDICIAL

2ª Cível - Ubatuba/SP

Processo 0003548-57.2017

AÇÃO DE ALIMENTOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ELEMENTOS COMPARATIVOS

**PROXIMIDADES DO IMÓVEL URBANO - LOTE 20 DA
QUADRA 13 DO LOTEAMENTO PORTAL PRAIA DURA**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO, CPF nº 0003548-57, sob o número W3RTU197003888869. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003548-57.2017.8.26.0622 e código 66D2B3D.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO

Engenheiro Civil – EEU MACK - CREA 601703419

Administrador - EAESP/FGV e Advogado - FADUMACK

PERITO JUDICIAL

2ª Cível - Ubatuba/SP

Processo 0003548-57.2017

AÇÃO DE ALIMENTOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO



IMÓVEL VIZINHO AO AVALIANDO – LOTE 21 DA QUADRA 13

Proprietário Sr. Célio (mesmo da residência em frente - muro revestido branco)

Telefone de contato = (11) 9.7377.9509

Lote idêntico, com 300m² de área superficial (12m frente/fundo x 25,00m laterais)

Valor ofertado = R\$ 65.000,00 (março/2019) equivale a R\$ 217,00/m²

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO**Engenheiro Civil – EEU MACK - CREA 601703419**

Administrador - EAESP/FGV e Advogado - FADUMACK

PERITO JUDICIAL

2ª Cível - Ubatuba/SP

Processo 0003548-57.2017

AÇÃO DE ALIMENTOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO**LOTE/TERRENO À VENDA - 2.800,00m² POR R\$ 238.000,00****COD. 140** Estrada do Corcovado - Praia Dura, Ubatuba – SP

Telefones: (011) 3791-3776 ou (011) 99977-0866

Excelente oportunidade em Ubatuba, para Pousada, com cachoeiras e próximo a Bela Praia Dura, com 2.800 metros, em terreno plano totalmente arborizado com infraestrutura completa, asfalto, água abundante, energia elétrica.

Proximidades: Bares e Restaurantes, Escola, Supermercado,

Observação: Próximo ao Saco da Ribeira e Praia do Lázaro, 30 minutos da cidade de Caraguatatuba, e 20 minutos da Cidade de Ubatuba.

LOTE/TERRENO À VENDA - 739,00m² POR R\$ 180.000,00**COD. 646** Praia Dura, Ubatuba - SP

Junto a rodovia, aproximadamente 200 mts. da praia.

Telefones: (012) 3843-3180 ou (012) 99765-7595



EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO

Engenheiro Civil – EEU MACK - CREA 601703419

Administrador - EAESP/FGV e Advogado - FADUMACK

PERITO JUDICIAL

2ª Cível - Ubatuba/SP

Processo 0003548-57.2017

AÇÃO DE ALIMENTOS

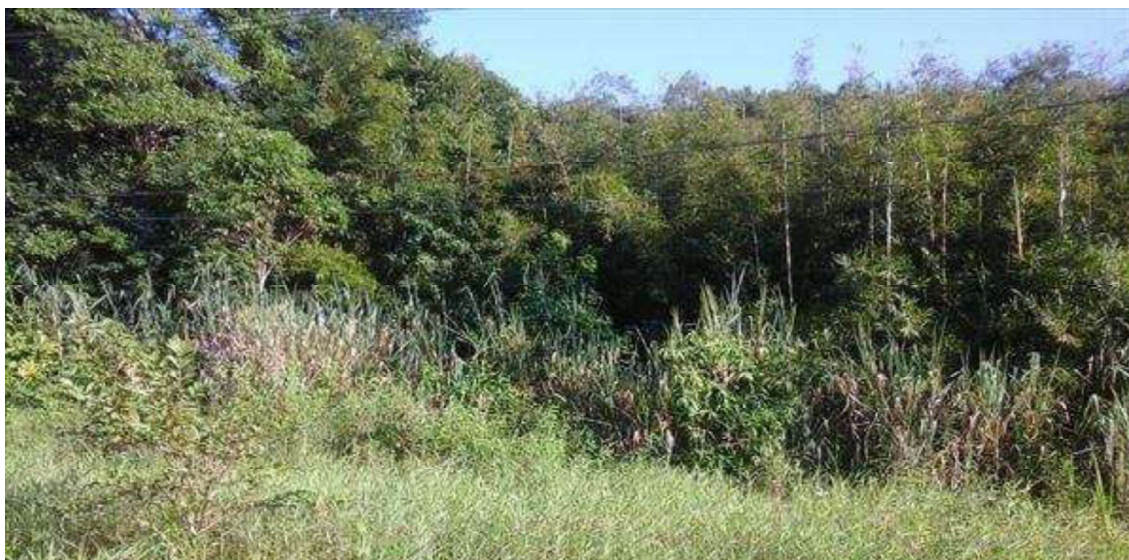
LAUDO DE AVALIAÇÃO

LOTE/TERRENO À VENDA, 6.492,00m² POR R\$ 650.000,00

COD. 640 Praia Dura, Ubatuba - SP

Excelente para pousadas, hotéis de pequeno porte.

Telefones: (012) 3843-3180 ou (012) 99765-7595



EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO

Engenheiro Civil – EEU MACK - CREA 601703419

Administrador - EAESP/FGV e Advogado - FADUMACK

PERITO JUDICIAL

2ª Cível - Ubatuba/SP

Processo 0003548-57.2017

AÇÃO DE ALIMENTOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO



CASA COM 3 QUARTOS À VENDA, 200,00m² POR R\$ 230.000,00

COD. CASA CORCOVADO Estrada do Corcovado, 2000 - Corcovado, Ubatuba - SP

Telefones: (011) 98043-6059 ou (012) 99236-4242

Excelente oportunidade Casa ampla, 3 dormitórios sendo 1 suíte, 4 vagas.

Casa ampla , próximo a estrada do Corcovado e Praia Dura.

Local super tranquilo, pra quem quer sossego.

Sala com pé direito duplo. Casa feita em tijolinho a vista.

3 dormitórios sendo 1 suíte, sótão amplo que possibilita fazer mais 1 dormitório.

Documentação em ordem. Com escritura definitiva e matrícula no cartório de imóveis.

Com IPTU na prefeitura.

Mobília incluída na venda (armários embutidos, duas mesas muito boas em madeira maciça, aparador)

Não paga água, tem poço artesiano.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO

Engenheiro Civil – EEU MACK - CREA 601703419

Administrador - EAESP/FGV e Advogado - FADUMACK

PERITO JUDICIAL

2ª Cível - Ubatuba/SP

Processo 0003548-57.2017

AÇÃO DE ALIMENTOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO



FAZENDA/SÍTIO À VENDA, 17.309.500,00m² POR R\$ 4.200.000,00

COD. Uba01 Estrada da Folha Seca, 1000 - Praia Dura, Ubatuba – SP (012) 9.8149-8313

Área para Compensação Ambiental, Parque, APP - Santuário, com 715 alqueires

Maravilhosa área, a 100 metros da PRAIA DURA - Ubatuba - SP! Vale a pena conhecer!
 Uma bela área inteira de 715 alqueires ou 1731 hectares ou 17.309.500m² na cidade de Ubatuba - SP, Muito bem localizado na praia Dura, MATA ATLÂNTICA, ideal para Créditos de Carbono - Reservas, Matas Nativas, Compensação Ambiental, Parques, Parques Biológicos, Parques Nacionais, RPPN, APP, Santuários e ou fazenda Particular.

VALOR R\$ 4.200.000,00. Por Alqueire: R\$ 6.000,00 / Por Hectare: R\$ 2.426,00 / Por m²: R\$ 0,25 m²

Pagamento somente á vista na assinatura do contrato e o comprador fica responsável pelos detalhes abaixo.

- ° Fazer GEO-REFERENCIAMENTO, Retificação e o ICMBio.
- ° Imóvel com Matrícula e INCRA.
- ° Existe uma pequena invasão na área | Processo já em curso (cerca de 10 ALQ) | NO VALOR ACIMA, JÁ ESTAMOS DESCONTANDO A ÁREA REFERENTE A INVASÃO PARA DOAÇÃO A PREFEITURA.
- ° Não existe a possibilidade de fazer Loteamento.
- ° Aceita pagamento com 100% em moedas virtuais - criptografada | Bitcoin.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO**Engenheiro Civil – EEU MACK - CREA 601703419**

Administrador - EAESP/FGV e Advogado - FADUMACK

PERITO JUDICIAL

2ª Cível - Ubatuba/SP

Processo 0003548-57.2017

AÇÃO DE ALIMENTOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO**TERRENO UBATUBA-PRAIA DURA - 503.021,00m² por R\$ 4.000.000,00**

PROJETO PRONTO PARA APROVAÇÃO

Área computável: 487.200,00m²Número de lotes residenciais: 672 com 300,00m² cada umNúmero de lotes comerciais: 45 com 500,00m² cada umÁrea de lazer: 55.460,00m²

Área de grande valor comercial, visto que está localizada e região próxima ao entroncamento de acesso a três grandes cidades, Taubaté (Vale do Paraíba), Ubatuba (Litoral norte paulista) e Parati (Litoral Rio de Janeiro). Ressaltando ainda a saída em direção ao Litoral Sul do Estado de São Paulo, acesso à Rodovia - Santos – Guarujá. Acesso também ao Estado do Rio de Janeiro através da Rodovia Rio – Santos. Está localizada também próxima à cidade de São José dos Campos, um dos maiores polos industriais e tecnológico do interior paulista. Sem contar que Ubatuba, uma aprazível cidade e considerada uma das melhores do Litoral Norte Paulista.

COD. GA-1271 Estrada do Corcovado - Praia Dura, Ubatuba – SP

Tel.: (012) 99723-0430 ou (012) 99128-4712