283
1

205
1477/03

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA JUDICIAL.
Comarca de Mairiporã.

338 FMAN.16.00033265-0 011216 1127 29

Autos n.º 1.477/03
(0003261-27.2003.8.26.0338)

Roberto Monaco, arquiteto-urbanista, perito nomeado nos autos da presente **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRA JUDICIAL,** onde figura como Requerente: ROSENFELD BRASIL PARTICIPAÇÕES LTDA. e como Requeridos JOSÉ ISAMU IWAKI-ME e ESPÓLIO DE JOSÉ ISAMU IWAKI, representado pela sua Inventariante ALICE MITSUCO OBA IWAKI, após estudos, vistoria e diligências, vem mui respeitosamente perante V. Exª apresentar O seu

LAUDO PERICIAL

Travessa José Abrahão, 04 - Vila Mariana - São Paulo, SP – CEP 04016-010
Tel. (011) 5572 8230 - 5539 1661
*e-mail: **msm**arquitetura@ig.com.br*

Digitalizada com CamScanner

ÍNDICE

1.0- CONSIDERAÇÕES INICIAIS 3
1.1- AÇÃO 3
1.2- PARTES 3
1.3- OBJETO 3
1.4- TERMO DE PENHORA 3
2.0- DOCUMENTO TRAZIDO AOS AUITOS 5
2.1- MATRÍCULA Nº 32.988 DO CRI DE MAIRIPORÃ 5
3.0- VISTORIA 6
3.1- REGIÃO 6
3.2- ACESSO 6
3.3- DIMENSÕES DO IMÓVEL AVALIANDO 7
3.4- DIVISAS 7
3.5- TOPOGRAFIA 7
3.6- BENFEITORIAS/OCUPAÇÃO 8
3.7- VEGETAÇÃO 8
3.8- DANOS AMBIENTAIS 8
3.9- AREA DE RESERVA LEGAL 8
3.10- AREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE 8
4.0- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 9
4.1- METODOLOGIA UTILIZADA PARA O CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO 9
4.2- CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO 9
4.3- HOMOGENEIZAÇÃO DAS OFERTAS 10
4.4- VALOR DO TERRENO 11
4.5- VALOR DAS BENFEITORIAS 11
(zero reais) 11
5.0- CONCLUSÃO 12
ENCERRAMENTO 13
ANEXO 01 14
ANEXO 02 16
ANEXO 03 19
FOTOS 21

Travessa José Abrahão, 04 - Vila Mariana - São Paulo, SP – CEP 04016-010
Tel. (011) 5572 8230 - 5539 1661
e-mail: msmarquitetura@ig.com.br

Digitalizada com CamScanner

1.0- CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1.1- AÇÃO

Tratam os presentes autos da Ação de Execução Contra Devedor Solvente, distribuída para a 2ª Vara Judicial em 04/nov/2003, com alteração em 04/ago/2005, registrada sob o nº1477/03 à fls. 176/177 do Livro nº 42.

1.2- PARTES

1.2.1- Requerente:

- Rosenfeld Brasil Participações Ltda., pessoa jurídica inscrita no CNPJ nº 01.432.792/0001-36, que à época da inicial estava sediada à Rua Pimenta Bueno nº 380, bairro Belém, São Paulo – SP;

1.2.2- Requeridos:

- José Isamu Iwaki – ME, pessoa jurídica inscrita no CNPJ nº55.139.448/0001-82, e inscrição estadual nº 433.015.311.112;
- Espólio de José Isamu Iwaki, representado por Alice Mitsuco Oba Iwaki, á época da autuação, residente à Rua Aparecida Bueno nº 25, bairro da Capuavinha, Mairiporã – SP.

1.3- OBJETO

É objeto da presente avaliação, um terreno sem benfeitorias designado como "Gleba nº 4", desmembrada de área maior, com área de 23.722,624 m², ou 2,37226 ha, com frente para a Estrada Municipal do Capim Branco, zona rural deste Município, Distrito e Comarca de Mairiporã

- Matrícula no CRI de Mairiporã nº: 32.988.
- Cadastro no INCRA nº: 638.218.008.753 4 (em área maior)

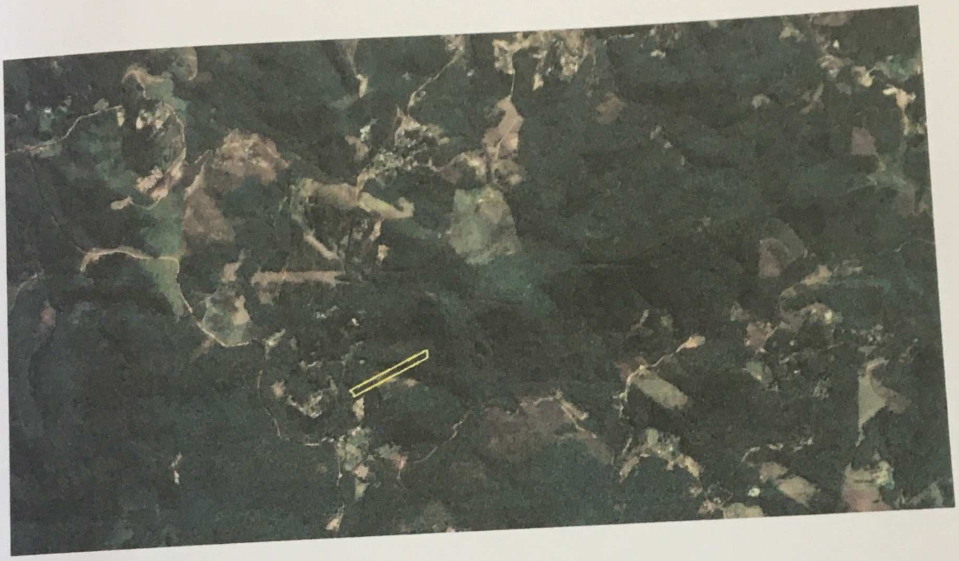
1.4- TERMO DE PENHORA

Em 17/m1i/2010, este r. Juízo expediu o "Termo de Penhora" do imóvel avaliando que foi anotado na Av.02 / Matr. nº 32.988, conforme se verifica à fls. 173vº/174.

Travessa José Abrahão, 04 - Vila Mariana - São Paulo, SP – CEP 04016-010
Tel. (011) 5572 8230 - 5539 1661
e-mail: msmarquitetura@ig.com.br

Digitalizada com CamScanner

FOTO DE SATÉLITE



23/ABR/2016

AMPLIAÇÃO DA IMAGEM ANTERIOR

Travessa José Abrahão, 04 - Vila Mariana - São Paulo, SP – CEP 04016-010
Tel. (011) 5572 8230 - 5539 1661
*e-mail: **msm**arquitetura@ig.com.br*

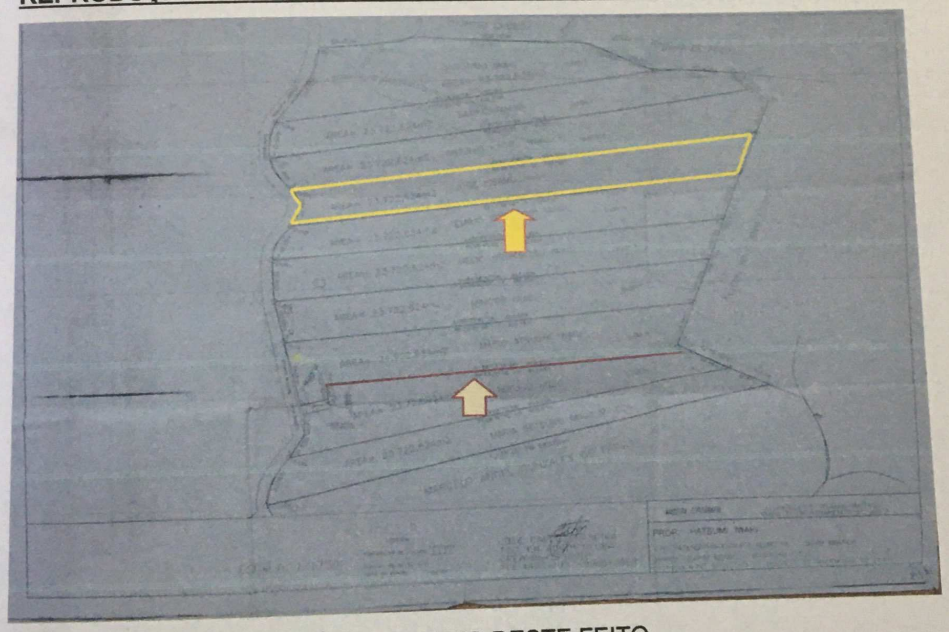
Digitalizada com CamScanner

2.0- DOCUMENTO TRAZIDO AOS AUITOS

2.1- MATRÍCULA Nº 32.988 DO CRI DE MAIRIPORÃ

Fls.	173/174
Data	22/set/2010
Proprietário	José Isamu Iwaki (R.01/M.32.998)
Penhora	Av. 02/M.32.998
Imóvel	Gleba "4, desmembrada de área maior localizada no Bairro Capim Branco
Área	23.722,624 m³
Frente	48,32 m em curva para a Estrada Municipal do Capim Branco
Cadastro INCRA	638.218.008.753-4 (em área maior)

REPRODUÇÃO DA PLANTA - DO PARCELAMENTO DA GLEBA MAIOR



- SETA AMARELA: IMÓVEL OBJETO DESTE FEITO
- SETA AREIA: LINHA DE DIVISA OBJETO DO PROCESSO 375/15, EM CURSO PERANTE ESTE MESMO R. JUÍZO

Travessa José Abrahão, 04 - Vila Mariana - São Paulo, SP – CEP 04016-010
Tel. (011) 5572 8230 - 5539 1661
*e-mail: **msm**arquitetura@ig.com.br*

Digitalizada com CamScanner

3.0- VISTORIA

3.1- REGIÃO

O imóvel em exame resulta do parcelamento do "Sítio Fazendinha", localizado na gleba de propriedade de Hatsumi Iwaki, descrita na Matrícula nº 14.893 do CRI de Mairiporã, com frente para a Estrada Municipal do Capim Branco. Trata-se de imóvel rural dividido em dez partes, cada qual com 23.722,624 m², exceto a gleba 09 que é 1.200,00 m² maior, onde foi construído equipamento público (escola estadual).

Durante a vistoria foi possível constatar que a divisão da gleba maior tem configuração que segue o cadastro elaborado pelo Técnico em Agrimensura José Carlos Madeira, acima reproduzido.

O local onde estava instalado o "Sítio Fazendinha" foi registrado na folha nº 4413, articulação SF-23-YD-I-3-NO-C, escala 1:10.000 do Levantamento Aerofotogramétrico da EMPLASA, que faz parte do Sistema Cartográfico Metropolitano da Região da Grande São Paulo e na Folha 11 do levantamento de 1993, elaborado pela empresa BASE.S/A para a Prefeitura do Município de Mairiporã. É atravessado pelas coordenadas

- x = 346.700
- y = 7.419.200

3.2- ACESSO

O local é acessado a partir do Fórum, seguindo-se pelas vias públicas do município, até a passagem sob a Rodovia Fernão Dias. Após ultrapassá-la, segue-se pela Estrada Municipal Augusto Coimbra (conhecida como Estrada do Rio Acima) até a Estrada Municipal Norberto Antonio de Moraes, continuando por ela até segunda portaria do Loteamento "Cinco Lagos de Santa Maria" em percurso até aqui totalmente pavimentado.

Findo o trecho pavimentado segue-se por via de terra e cascalhada, sempre mantendo a esquerda, em percurso de 2.500,00 m., até encontrar a

Travessa José Abrahão, 04 - Vila Mariana - São Paulo, SP – CEP 04016-010
Tel. (011) 5572 8230 - 5539 1661
e-mail: msmarquitetura@ig.com.br

Digitalizada com CamScanner

Estrada do Capim Branco (referido encontro está localizado junto à Linha de Transmissão de energia elétrica que passa pelo local). No local toma-se à direita a Estrada Municipal do Capim Branco, seguindo por mais 1.000,00 m até encontrar o imóvel em estudo, localizado do lado esquerdo de quem seguiu pelo percurso descrito acima.

3.3- DIMENSÕES DO IMÓVEL AVALIANDO

- 48,32 m de frente para a Estrada Municipal do Capim Branco;
- 509,40 m do lado direito de quem da Estrada Municipal do Capim Branco olha, onde confronta com a Gleba 5 de propriedade de Emílio Yoshinori Iwaki;
- 529,02 m do lado esquerdo de quem da Estrada Municipal do Capim Branco olha para o imóvel , onde confronta com a Gleba 3 de propriedade de Antonio Kaoru Iwaki;
- 56, 95 nos fundos, onde confronta com propriedade de Carlos Rabelo de Freitas
- ÁREA TOTAL = 23.722,624 m²

3.4- DIVISAS

Não foi possível percorrer as divisas do imóvel, por se encontrarem tomadas por mata intensa. Ao que foi possível constatar, há cerca de arame no alinhamento da Estrada Municipal e alguns mourões (sem arame) que podem ser vistos a partir da via pública (vide foto nº 05)

3.5- TOPOGRAFIA

Conforme cotas informadas por imagens de satélite, o alinhamento do imóvel está na cota 820 acima do nível do mar. Já a da divisa dos fundos está a 850 m acima do mesmo nível. Verifica-se portanto que o terreno apresenta aclive de 50,00 m, em distância total aproximada de 500,00 m. Assim, para fins da presente avaliação, foi considerado que a gleba apresenta aclive de 10 % (dez por cento). Em situações dessa natureza, as normas avaliatórias indicam que deve ser adotado o Fator Topografia Ftop = 0,9

Travessa José Abrahão, 04 - Vila Mariana - São Paulo, SP – CEP 04016-010
Tel. (011) 5572 8230 - 5539 1661
e-mail: msmarquitetura@ig.com.br

Digitalizada com CamScanner

3.6- BENFEITORIAS/OCUPAÇÃO

Não há

3.7- VEGETAÇÃO

Mata natural

3.8- DANOS AMBIENTAIS

Não foram identificados danos ambientais na área avalianda. A foto de satélite registra apenas pequena clareira em meio à mata.

3.9- AREA DE RESERVA LEGAL

Não especificada na matrícula

3.10- AREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Não há cursos d´água no interior do imóvel.

Travessa José Abrahão, 04 - Vila Mariana - São Paulo, SP – CEP 04016-010
Tel. (011) 5572 8230 - 5539 1661
e-mail: msmarquitetura@ig.com.br

Digitalizada com CamScanner

4.0- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor de um imóvel é dado pela somatória dos valores do terreno e das benfeitorias nele existentes. Ou seja:

$$V = Vt + Vb$$

4.1- METODOLOGIA UTILIZADA PARA O CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Para a estimativa do valor do unitário, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, considerado nas normas de avaliação do IBAPE /SP como aquele:

"Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando".

A homogeneização por fatores dos elementos comparativos foi realizada conforme previsto em norma. Considerada a amplitude do intervalo de confiança de 80% o valor estimado para o terreno permitiu o grau de precisão I, ou seja, superior a 50%.

4.2- CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO

O trabalho realizado se restringe à obtenção do valor estimado da terra nua ou seja, não foi atribuído valor à mata natural. O valor unitário do terreno foi calculado a partir de cinco ofertas do mercado imobiliário local. A pesquisa que desta forma restou homogênea, foi realizada no mês de novembro de 2016 respondendo, portanto, aos padrões de contemporaneidade exigidos para o trabalho (ANEXO 02).

As ofertas foram homogeneizadas levando em consideração a presença de beneitorias e a topografia do terreno. Os cálculos efetuados estão especificados em planilha auto explicativa (ANEXO 03).

Travessa José Abrahão, 04 - Vila Mariana - São Paulo, SP – CEP 04016-010
Tel. (011) 5572 8230 - 5539 1661
e-mail: msmarquitetura@ig.com.br

Digitalizada com CamScanner

O trabalho realizado permitiu estimar o valor médio do metro quadrado de terrenos planos localizados na região, com dimensões compatíveis com o imóvel avaliando, para o mês de novembro de 2016 em

R$ 7,00/m²
(sete reais por metro quadrado)

4.3- HOMOGENEIZAÇÃO DAS OFERTAS

As ofertas foram homogeneizadas considerando-se os seguintes fatores:
FATOR CORREÇÃO DA ELASTICIDADE DA OFERTA (Cel): Quando os elementos pesquisados são imóveis colocados a venda, são submetidos a uma redução de 10%, por se admitir que todas as ofertas são supervalorizadas.
FATOR LOCALIZAÇÃO (Cloc): Dada a uniformidade dos valores considerados na Planta Genérica de Valores e considerando que todos os elementos pesquisados estão situados na mesma região, foi adotado para os cálculos efetuados Cloc =1.
FATOR TOPOGRAFIA (Ftop): A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclive ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.
A correção é efetuada com a atualização dos fatores corretivos genéricos indicados na Norma do IBAPE acima citada:
A correção é efetuada com a atualização dos fatores corretivos genéricos indicados na Norma do IBAPE acima citada:

TERRENO	DEPRECIAÇÃO	FATOR
Situação paradigma (terreno plano)	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	20%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 m a 2,50 m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 a 4,00 m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 até 4,00 m	10%	1,11

Travessa José Abrahão, 04 - Vila Mariana - São Paulo, SP – CEP 04016-010
Tel. (011) 5572 8230 - 5539 1661
e-mail: msmarquitetura@ig.com.br

Digitalizada com CamScanner

4.4- VALOR DO TERRENO

Para a estimativa do valor do terreno foram considerados:

- Área total — 23.722,624 m²
- Aclive de 10% — F top = 0,95
- Valor unitário — R$ 7,00/m²

Por se tratar de gleba matriculada, que teve o valor do metro quadrado estimado através da comparação com elementos cuja documentação se limita a Contratos de Venda e Compra, ao valor final obtido foi acrescido o percentual de 20%, referente a esse benefício. Assim temos:

$$Vgl = 1{,}2 \times 22.722{,}624\ m^2 \times R\$\ 7{,}00/m^2 \times 0{,}95$$

$$Vgl = 181.326{,}54$$

ou

$$Vgl = 181.300{,}00$$

(cento e oitenta e um mil e trezentos reais)

4.5- VALOR DAS BENFEITORIAS

Não havendo benfeitorias no imóvel temos que:

Vb = 0,00

(zero reais)

Travessa José Abrahão, 04 - Vila Mariana - São Paulo, SP – CEP 04016-010
Tel. (011) 5572 8230 - 5539 1661
*e-mail: **msm**arquitetura@ig.com.br*

Digitalizada com CamScanner

5.0- CONCLUSÃO

Se o valor a ser considerado, resulta da expressão:

$$V = Vt + Vb$$

Vale dizer:

$$V = V_{gleba} + V_{benfeitorias}$$

e:

$$V_{gleba} = R\$\ 181.300,00$$
$$V_{benfeitorias} = R\$\ 0,00$$

O valor total será:

$$V_i = R\$\ 181.300,00 + R\$\ 0,00$$

Vi = R$ 181.300,00
(cento e oitenta e um mil e trezentos reais)

Travessa José Abrahão, 04 - Vila Mariana - São Paulo, SP – CEP 04016-010
Tel. (011) 5572 8230 - 5539 1661
*e-mail: **msm**arquitetura@ig.com.br*

Digitalizada com CamScanner

ENCERRAMENTO

O presente laudo foi digitado em treze folhas de papel, rubricadas as doze primeiras e anexos, datada e assinada esta última.

Mairiporã, 30 de novembro de 2016.

Arquiteto Roberto Monaco
CAU A-1724-8

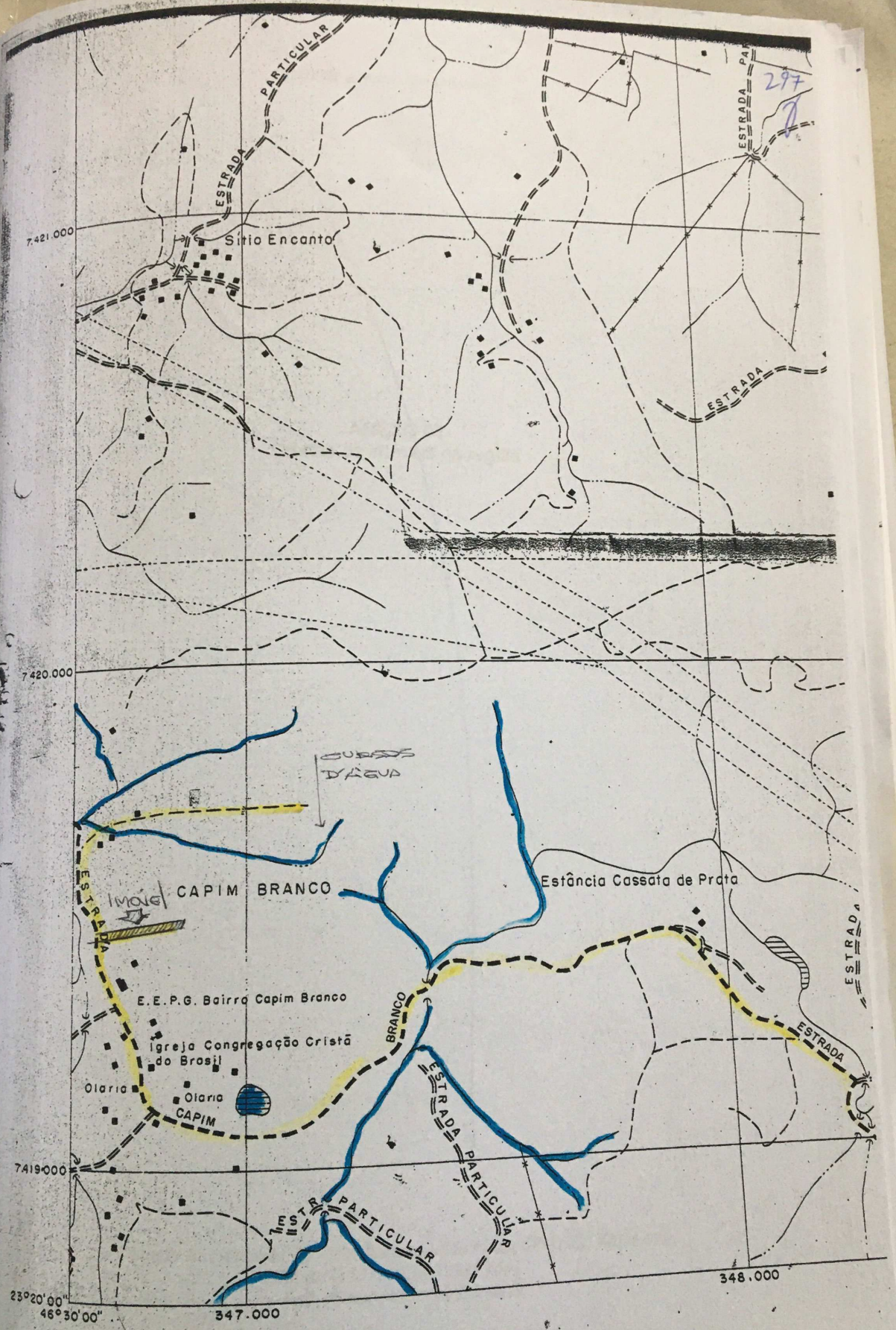
Travessa José Abrahão, 04 - Vila Mariana - São Paulo, SP – CEP 04016-010
Tel. (011) 5572 8230 - 5539 1661
e-mail: msmarquitetura@ig.com.br

Digitalizada com CamScanner

ANEXO 01
Levantamento aerofotogramétrico – 1993

Travessa José Abrahão, 04 - Vila Mariana - São Paulo, SP – CEP 04016-010
Tel. (011) 5572 8230 - 5539 1661
*e-mail: **msm**arquitetura@ig.com.br*

Digitalizada com CamScanner


297
ESTRADA PARTICULAR
ESTRADA
Sítio Encanto
7.421.000
7.420.000
CURSO D'ÁGUA
CAPIM BRANCO
Estância Cassata de Prata
E.E.P.G. Bairro Capim Branco
Igreja Congregação Cristã do Brasil
Olaria
Olaria
CAPIM
BRANCO
ESTRADA PARTICULAR
7.419.000
23°20'00"
46°30'00"
347.000
348.000

ANEXO 02
Ofertas de imóveis na região

Travessa José Abrahão, 04 - Vila Mariana - São Paulo, SP – CEP 04016-010
Tel. (011) 5572 8230 - 5539 1661
*e-mail: **msm**arquitetura@ig.com.br*

Digitalizada com CamScanner

Elemento nº 01- Estrada Municipal do Capim Branco (a 300,00 m do avaliando)

Área:	23.000,00 m²
Topografia	Aclive suave até 20% - Ftop = 0,9
Preço	R$ 250.000,00 (R$
Benfeitorias	Residência de 50,00 m2, poço semi artesiano e plantação de eucalipto
Documentação	Contrato de Compra e Venda
Ofertante	Renove Imóveis

Elemento nº 02- Estrada Municipal, paralela à Estrada do Capim Branco (a 1.300,00 m do avaliando, em linha reta))

Área:	40.000,00 m²
Topografia:	Plano - Ftop =1,0
Preço:	R$ 350.000,00
Benfeitorias	Não há
Documentação	Não obtida
Ofertante	Renove Imóveis

Elemento nº 03- Estrada Municipal Cinco Lagos (a 5 km da portaria do loteamento e do asfalto e com dois platôs já preparados para construção)

Área:	20.000,00 m²
Topografia:	Considerado plano em função dos platôs - Ftop =1,0
Preço:	R$ 120.000,00
Benfeitorias	Não há
Documentação	Contrato de Compra e Venda
Ofertante	Imóveis Figueroa
Telefone	2382 3031 (Sra. Valéria)

Elemento nº 04- Estrada Municipal Capim Branco

Área:	31.000,00 m²
Topografia:	Considerado plano em função dos platôs - Ftop =1,0
Preço:	R$ 450.000,00
Benfeitorias	Residência com área construída de 200,00 m². com piscina, quadra e churrasqueira
Documentação	Contrato de Compra e Venda
Ofertante	Querino Imóveis
Telefone	2408 6295 e 947787529 (Sr. Roberto)

Travessa José Abrahão, 04 - Vila Mariana - São Paulo, SP – CEP 04016-010
Tel. (011) 5572 8230 - 5539 1661
*e-mail: **msm**arquitetura@ig.com.br*

Digitalizada com CamScanner

300

Elemento nº 05 - Estrada Municipal do Capim Branco (a 2.500,00 m do avaliando)

Área:	25.000,00 m²
Topografia	Aclive suave até 20% - Ftop = 0,9
Preço	R$ 220.000,00 (R$
Benfeitorias	Não há
Documentação	Contrato de Compra e Venda
Ofertante	Sr. Carlos 9987 49719

Travessa José Abrahão, 04 - Vila Mariana - São Paulo, SP – CEP 04016-010
Tel. (011) 5572 8230 - 5539 1661
*e-mail: **msm**arquitetura@ig.com.br*

Digitalizada com CamScanner

301

ANEXO 03
Planilha de Cálculo - Lote

Travessa José Abrahão, 04 - Vila Mariana - São Paulo, SP – CEP 04016-010
Tel. (011) 5572 8230 - 5539 1661
*e-mail: **msm**arquitetura@ig.com.br*

Digitalizada com CamScanner

Pesquisa de valores							
						PROFAMA	set/15
	Elem. nº 1	Elem. nº 2	Elem. nº 3	Elem. nº 4	Elem. nº 5		V m²
Valor / m²						Elemento n.º 1	R$6,98
a-Valor total	250000,00	350000,00	120000,00	450000,00	180000,00	Elemento n.º 2	R$7,88
b- Benfeitorias	80000,00	0,00	0,00	150000,00	0,00	Elemento nº 3	R$5,40
c = a +b	170000,00	350000,00	120000,00	300000,00	180000,00	Elemento nº 4	R$8,71
d. Área	23000,00	40000,00	20000,00	31000,00	31000,00	Elemento nº 5	R$5,49
e.Fator elast.	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90		
f. q=c/d*e	6,65	7,88	5,40	8,71	5,23		R$34,46
Fator testada							
Frente exist.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	MAS	R$6,89
Frente padrão	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	LIMITE INFERIOR	R$8,96
(Fp/Fe)^0,20] -1	0	0	0	0	0	LIMITE SUPERIOR	R$ 4,82
						ELEMENETOS	
						A ELIMINAR	não há
Fator área							
.Area padrão	1	1	1	1	1		
Área existente	1	1	1	1	1		
(Fe/Fp)^0,20	0	0	0	0	0		
Transposição							
If avaliando	1	1	1	1	1		
If comparativo	1	1	1	1	1		
If a/ If c	0	0	0	0	0		
Fator Topografia	0,05	0	0	0	0,05		
1+B17+B23+B28+B30	1,05	1	1	1	1,05		
						VALOR	
Valor por m²	R$6,98	R$7,88	R$5,40	R$8,71	R$5,49	ADOTADO	R$7,00

302

Digitalizada com CamScanner

303
7

FOTOS

Travessa José Abrahão, 04 - Vila Mariana - São Paulo, SP – CEP 04016-010
Tel. (011) 5572 8230 - 5539 1661
e-mail: mrmarquitetura@ig.com.br

Digitalizada com CamScanner

304

Foto 01- Observador se deslocando do núcleo central do município em direção ao bairro. Imóvel avaliando à esquerda (apontado com seta)

Foto 02- Aproximação da foto anterior

Travessa José Abrahão, 04 - Vila Mariana - São Paulo, SP – CEP 04016-010
Tel. (011) 5572 8230 - 5539 1661
*e-mail: **msm**arquitetura@ig.com.br*

Digitalizada com CamScanner

305
7

Foto 03- Observador se deslocando no sentido inverso ao anterior, em direção ao imóvel avaliando.

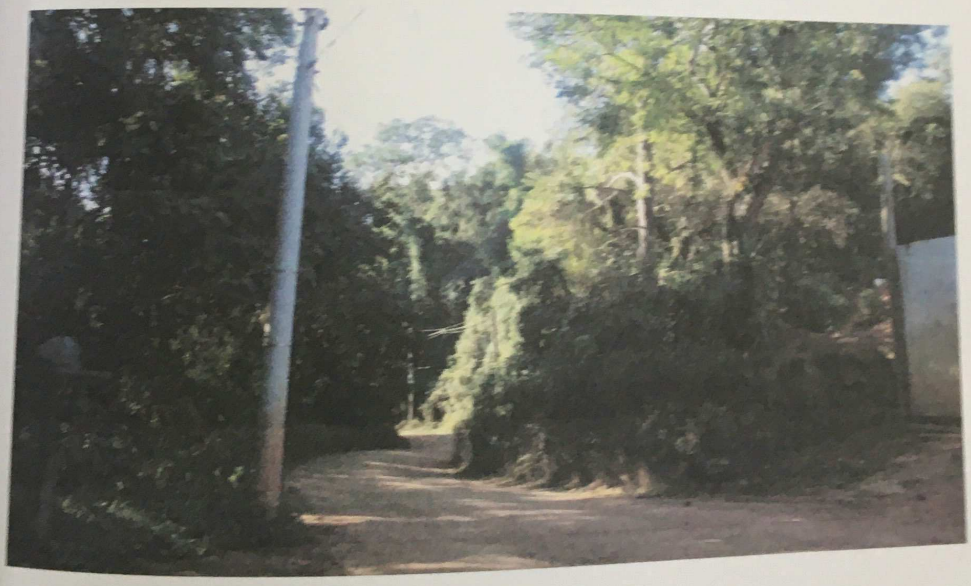


Foto 04- Continuação da foto anterior

Travessa José Abrahão, 04 - Vila Mariana - São Paulo, SP – CEP 04016-010
Tel. (011) 5572 8230 - 5539 1661
e-mail: msmarquitetura@ig.com.br

Digitalizada com CamScanner

305

Foto 03- Observador se deslocando no sentido inverso ao anterior, em direção ao imóvel avaliando.

Foto 04- Continuação da foto anterior

Travessa José Abrahão, 04 - Vila Mariana - São Paulo, SP – CEP 04016-010
Tel. (011) 5572 8230 - 5539 1661
*e-mail: **msm**arquitetura@ig.com.br*

Digitalizada com CamScanner

306
7

Foto 05- Imóvel avaliando visto a partir da Estrada Municipal do Capim Branco

Foto 06- Vista frontal. Trecho de cota mais alta do imóvel

Travessa José Abrahão, 04 - Vila Mariana - São Paulo, SP – CEP 04016-010
Tel. (011) 5572 8230 - 5539 1661
*e-mail: **msm**arquitetura@ig.com.br*

Digitalizada com CamScanner

307

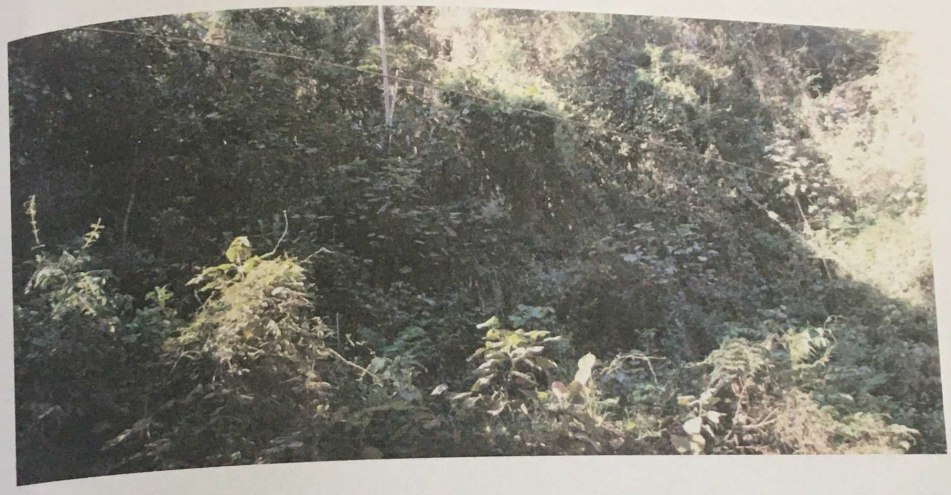


Foto 07- Interior do imóvel

Travessa José Abrahão, 04 - Vila Mariana - São Paulo, SP – CEP 04016-010
Tel. (011) 5572 8230 - 5539 1661
*e-mail: **msm**arquitetura@ig.com.br*

Digitalizada com CamScanner

308
7

ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO Nº 01

ELEMENTO Nº 02

Travessa José Abrahão, 04 - Vila Mariana - São Paulo, SP – CEP 04016-010
Tel. (011) 5572 8230 - 5539 1661
*e-mail: **msm**arquitetura@ig.com.br*

Digitalizada com CamScanner

309

ELEMENTO Nº 03

ELEMENTO Nº 04

Travessa José Abrahão, 04 - Vila Mariana - São Paulo, SP – CEP 04016-010
Tel. (011) 5572 8230 - 5539 1661
*e-mail: **msm**arquitetura@ig.com.br*

Digitalizada com CamScanner

310
γ

ELEMENTO Nº 05

Travessa José Abrahão, 04 - Vila Mariana - São Paulo, SP – CEP 04016-010
Tel. (011) 5572 8230 - 5539 1661
*e-mail: **msm**arquitetura@ig.com.br*

Digitalizada com CamScanner

Fp. 13 1477/03

362

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA JUDICIAL.
Comarca de Mairiporã.

Processo nº 0003261-27.2003.8.26.0338
(Controle nº 1.477/03)

Roberto Monaco, arquiteto-urbanista, perito nomeado nos autos da presente **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRA JUDICIAL,** onde figura como Requerente: ROSENFELD BRASIL PARTICIPAÇÕES LTDA. e como Requeridos JOSÉ ISAMU IWAKI-ME e ESPÓLIO DE JOSÉ ISAMU IWAKI, em atenção ao r. despacho de fls. 342, vem mui respeitosamente perante V. Exª apresentar o

338 FMAR.19.00018065-4 2511119 1454 008

LAUDO DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO
PARA
NOVEMBRO DE 2019

Praça Dr. Hélio Walcacer 173, Vila Mariana, São Paulo – SP
Tel. (11) 55725063 e (11) 994631184
msmarquitetura@ig.com.br c/c roberto.monaco@belasartes.br

Digitalizada com CamScanner

1.0- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Na presente atualização, foram mantidas as colocações dos três primeiros capítulos do Laudo Pericial (fls. 285/290 dos autos). Por outro lado, foram feitos novos cálculos a partir de nova pesquisa de imóveis colocados a venda no mercado imobiliário local, na qual se constatou pouca variação em relação ao valor unitário obtido no trabalho anterior. O trabalho agora realizado, será exposto a seguir.

2.0- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor de um imóvel é dado pela somatória dos valores do terreno e das benfeitorias nele existentes. Ou seja:

$$V = Vt + Vb$$

2.1- METODOLOGIA UTILIZADA PARA O CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Para a estimativa do valor do unitário, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, considerado nas normas de avaliação do IBAPE /SP como aquele:

"Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando" .

A homogeneização por fatores dos elementos comparativos foi realizada conforme previsto em norma.

Praça Dr. Hélio Walcacer 173, Vila Mariana, São Paulo – SP
Tel. (11) 55725063 e (11) 994631184
msmarquitetura@ig.com.br c/c roberto.monaco@belasartes.br

Digitalizada com CamScanner

2.2- CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO

O trabalho realizado se restringe à obtenção do valor estimado da terra nua ou seja, não foi atribuído valor à mata natural. O valor unitário do terreno foi calculado a partir de seis ofertas do mercado imobiliário local. A pesquisa que desta forma restou homogênea, foi realizada no mês de novembro de 2019, respondendo, portanto, aos padrões de contemporaneidade exigidos para o trabalho (ANEXO 02).

Não foi necessário homogeneizar as ofertas em relação às benfeitorias uma vez que em todos as amostras se limitam a terrenos vazios. No que se refere à topografia, a similaridade dos lotes pesquisados, também fez com que não fosse necessário aplicar os fatores correspondentes para fins de homogeneização.

Os cálculos efetuados estão especificados em planilha auto Explicativa (ANEXO 02).

O trabalho realizado permitiu estimar o valor médio do metro quadrado de terrenos com dimensões compatíveis com o imóvel avaliando, para o mês de novembro de 2019 em

R$ 8,00/m²
(oito reais por metro quadrado)

2.3- HOMOGENEIZAÇÃO DAS OFERTAS

As ofertas foram homogeneizadas considerando-se os seguintes fatores:
FATOR CORREÇÃO DA ELASTICIDADE DA OFERTA (Cel): Quando os elementos pesquisados são imóveis colocados a venda, são submetidos a uma redução de 10%, por se admitir que todas as ofertas são supervalorizadas.
FATOR LOCALIZAÇÃO (Cloc): Dada a uniformidade dos valores considerados na Planta Genérica de Valores e considerando que todos os elementos pesquisados estão situados na mesma região, foi adotado para os cálculos efetuados Cloc =1.

Praça Dr. Hélio Walcacer 173, Vila Mariana, São Paulo – SP
Tel. (11) 55725063 e (11) 994631184
msmarquitetura@ig.com.br c/c roberto.monaco@belasartes.br

Digitalizada com CamScanner

FATOR TOPOGRAFIA (Ftop): A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclive ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante. A compatibilização é efetuada com a atualização dos seguintes fatores corretivos indicados na Norma do IBAPE acima citada:

TERRENO	DEPRECIAÇÃO	FATOR
Situação paradigma (terreno plano)	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	20%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 m a 2,50 m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 a 4,00 m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 até 4,00 m	10%	1,11

Os dados expostos na tabela acima, foram considerados no momento da aplicação do valor unitário para o imóvel avaliando.

2.4- VALOR DO TERRENO

Para a estimativa do valor do terreno foram considerados:

- Área total — 23.722,624 m²
- Aclive de 10% — F top = 0,95
- Valor unitário — R$ 8,00/m²

Por se tratar de gleba matriculada, que teve o valor do metro quadrado estimado através da comparação com elementos cuja documentação se limita quase que exclusivamente a Contratos de Venda e Compra, ao valor final obtido foi acrescido o percentual de 20%, referente a esse benefício. Assim temos:

Praça Dr. Hélio Walcacer 173, Vila Mariana, São Paulo – SP
Tel. (11) 55725063 e (11) 994631184
msmarquitetura@ig.com.br c/c roberto.monaco@belasartes.br

Digitalizada com CamScanner

356

Vgl = 1,2 x 22.722,624 m² x R$ 8,00/m² x 0,95

Vgl = 207.230,33

ou

Vgl = 207.200,00
(duzentos e sete mil e duzentos reais)

4.5- VALOR DAS BENFEITORIAS

Não havendo benfeitorias no imóvel temos que:

Vb = 0,00
(zero reais)

Praça Dr. Hélio Walcacer 173, Vila Mariana, São Paulo – SP
Tel. (11) 55725063 e (11) 994631184
msmarquitetura@ig.com.br c/c roberto.monaco@belasartes.br

Digitalizada com CamScanner

5.0- CONCLUSÃO

Se o valor a ser considerado, resulta da expressão:

$$V = Vt + Vb$$

Vale dizer:

$$V = V_{gleba} + V_{benfeitorias}$$

e:

V_{gleba} = R$ 207.200,00

$V_{benfeitorias}$ = R$ 0,00

O valor total será:

V_i = R$ 207.200,00 + R$ 0,00

R$ 207.200,00

(Duzentos e sete mil e duzentos reais)

Praça Dr. Hélio Walcacer 173, Vila Mariana, São Paulo – SP
Tel. (11) 55725063 e (11) 994631184
msmarquitetura@ig.com.br c/c roberto.monaco@belasartes.br

Digitalizada com CamScanner

5.0- CONCLUSÃO

Se o valor a ser considerado, resulta da expressão:

$$V = Vt + Vb$$

Vale dizer:

$$V = V_{gleba} + V_{benfeitorias}$$

e:

$$V_{gleba} = R\$\ 207.200,00$$
$$V_{benfeitorias} = R\$\ 0,00$$

O valor total será:

$$V_i = R\$\ 207.200,00 + R\$\ 0,00$$

R$ 207.200,00
(Duzentos e sete mil e duzentos reais)

Praça Dr. Hélio Walcacer 173, Vila Mariana, São Paulo – SP
Tel. (11) 55725063 e (11) 994631184
msmarquitetura@ig.com.br c/c roberto.monaco@belasartes.br

Digitalizada com CamScanner

ENCERRAMENTO

A presente atualização foi digitada em sete folhas de papel, rubricadas as seis primeiras e anexos, datada e assinada esta última.

Mairiporã, 21 de novembro de 2019.

Arquiteto Roberto Monaco
CAU A-1724-8

Praça Dr. Hélio Walcacer 173, Vila Mariana, São Paulo – SP
Tel. (11) 55725063 e (11) 994631184
msmarquitetura@ig.com.br c/c roberto.monaco@belasartes.br

Digitalizada com CamScanner

ANEXO 01
PLANILHA DE CÁLCULO

Praça Dr. Hélio Walcacer 173, Vila Mariana, São Paulo – SP
Tel. (11) 55725063 e (11) 994631184
msmarquitetura@ig.com.br c/c roberto.monaco@belasartes.br

Digitalizada com CamScanner

Pesquisa de valores								nov/19
	Elem. nº	Elem. nº	Elem. nº	Elem. nº	Elem. nº	Elem. nº		V/m²
	1	2	3	4	5	6	Elemento n.º 1	R$11,19
							Elemento n.º 2	R$6,38
							Elemento nº 3	R$6,26
Valor / m²							Elemento nº 4	R$9,00
a-Valor total	250000,00	170000,00	160000,00	200000,00	230000,00	240000,00	Elemento nº 5	R$8,55
b- Benfeitoria	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Elemento nº 6	R$9,00
c=a-b	250000,00	170000,00	160000,00	200000,00	230000,00	240000,00		R$50,38
d. Área	20100,00	24000,00	23000,00	20010,00	24200,00	24000,00		
e.Fator elast.	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90		
f. q=c/d*e	11,19	6,38	6,26	9,00	8,55	9,00		
							MAS	R$8,40
Fator testada							LIMITE INFERIOR	R$5,88
Frente exist.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	LIMITE SUPERIOR	R$ 10,92
Frente padrã	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
(Fp/Fe)^0,20	0	0	0	0	0	0	ELEMENTOS	
							A ELIMINAR	1
Fator área								
.Area padrão	1	1	1	1	1	1	MAS	R$7,84
Área existent	1	1	1	1	1	1	LIMITE INFERIOR	R$5,49
(Fe/Fp)^0,20	0	0	0	0	0	0	LIMITE SUPERIOR	R$9,14
Transposição								
If avaliando	1	1	1	1	1	1		
If comparativ	1	1	1	1	1	1		
If a/ If c	0	0	0	0	0	0		
Fator Topogr	0	0	0	0	0	0		
	0	0	0	0	0	0	**VALOR**	
Valor por m²	R$11,19	R$6,38	R$6,26	R$9,00	R$8,55	R$9,00	**ADOTADO**	**R$8,00/m²**

Digitalizada com CamScanner

ANEXO 02
IMÓVEIS A VENDA NO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL

Praça Dr. Hélio Walcacer 173, Vila Mariana, São Paulo – SP
Tel. (11) 55725063 e (11) 994631184
msmarquitetura@ig.com.br c/c roberto.monaco@belasartes.br

Digitalizada com CamScanner

362

Elemento nº 01- Estrada Municipal Cinco Lagos (a 1900,00,00 m do avaliando)

Área:	20.100,00 m²
Topografia	Acima do nível da via até 2,00 m
Preço	R$ 250.000,00
Benfeitorias	Não há
Documentação	Não especificado
Ofertante	Serra Verde Imobiliária (Ref. 490)
Contato	Tel. 4485 3851 – Sr. Mário

Elemento nº 02- Estrada Municipal Cinco Lagos (a 1,600,00 m do avaliando)

Área:	24.000,00 m²
Topografia	Acima do nível da via até 2,00 m
Preço	R$ 150.000,00
Benfeitorias	Não há
Documentação	Contrato
Ofertante	Paulo Borges - Corretor
Contato	Tel. 44196396 – Sr. Paulo

Elemento nº 03- Estrada Municipal Capim Branco (que corta a gleba, junto à torre da linha de transmissão)

Área:	23.000,00 m²
Topografia	Regular, altera trechos planos com aclive e declive
Preço	R$ 160.000,00
Benfeitorias	Não há
Documentação	Matrícula
Ofertante	Terra Vale Imóveis – (Código 604569794)
Contato	Tel. 2526 8362

Praça Dr. Hélio Walcacer 173, Vila Mariana, São Paulo – SP
Tel. (11) 55725063 e (11) 994631184
msmarquitetura@ig.com.br c/c roberto.monaco@belasartes.br

Digitalizada com CamScanner

Elemento nº 04- Estrada Municipal Capim Branco (a 500,00 m do avaliando

Área:	20.010,00 m²
Topografia	Regular
Preço	R$ 200.000,00
Benfeitorias	Não há
Documentação	Não especificado
Ofertante	Manacá Imóveis (Ref. 2187)
Contato	Tel. 4419 7273 – Sr. Roberto

Elemento nº 05- Estrada Municipal Capim Branco

Área:	24.200,00 m²
Topografia	Predominância de trecho plano
Preço	R$ 250.000,00
Benfeitorias	Não há
Documentação	Não especificado
Ofertante	Manacá Imóveis (Ref. 2061)
Contato	Tel. 4419 7273 – Sr. Roberto

Elemento nº 06- Estrada Municipal Capim Branco a 500 m da igreja(que corta a gleba, junto à torre da linha de transmissão)

Área:	24.000,00 m²
Topografia	Regular
Preço	R$ 250.000,00
Benfeitorias	Não há
Documentação	Não informado
Ofertante	Querubim Imóveis
Contato	Tel. 99596 6819

Praça Dr. Hélio Walcacer 173, Vila Mariana, São Paulo – SP
Tel. (11) 55725063 e (11) 994631184
msmarquitetura@ig.com.br c/c roberto.monaco@belasartes.br

Digitalizada com CamScanner

LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS EM RELAÇÃO AO IMÓVEL AVALIANDO

Praça Dr. Hélio Walcacer 173, Vila Mariana, São Paulo – SP
Tel. (11) 55725063 e (11) 994631184
msmarquitetura@ig.com.br c/c roberto.monaco@belasartes.br

Digitalizada com CamScanner