

VALÉRIA CUSTÓDIO ZORZETTI - CRECISP 128194 - CNAI 18691
De acordo com norma ABNT - NBR: 14.653/Lei: 6.530/78.

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA
DE ARUJÁ - SP.



0012063.54.2002.8.26.0045

Requerente: CONDOMINIO ARUJAZINHO I II III
Requerido: BERYL MARGARET FARRAT

Valéria Custódio Zorzetti, na qualidade de Perita Judicial nomeada pela Doutora deste Juízo, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, nos autos do processo em epígrafe, apresentar o:

LAUDO DEFINITIVO - TÉCNICO AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

O presente trabalho visa trazer aos autos, sob a forma descritiva, o valor mercadológico atualizado do imóvel, cujos direitos da Ação Despejas Condominiais nestes autos, conforme solicitado por este Juízo, fundamentada em síntese crítica dos dados levantados e das condições observadas, segue Laudo Pericial Definitivo à luz do disposto na legislação vigente.

O anexo **LAUDO TÉCNICO DEFINITIVO** está impresso em 24 folhas.

Arujá, 09 de Novembro de 2022.

VALÉRIA CUSTÓDIO ZORZETTI
Perita Judicial Avaliação Imobiliária
Documentoscopia e Grafotécnica.



Página 1

LAUDOS E PARECERES DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - GRAFOTÉCNICA E DOCUMENTOSCÓPIA.
www.periciajudicialzs.com.br - valeria@periciajudicialzs.com.br
Tels. (11) 9.6584-7760 - (11) 4654-2889.

MS FILLER 22-11-2022-168

12/11/2022

SUMÁRIO

1. SOLICITANTE	3
2. OBJETIVO / PRODUTIVIDADE DO TRABALHO	7
3- NÍVEL DE PRECISÃO	7
4- DA COMPETÊNCIA (LEI: 6.530/78)	7
5- PARTES DA ABNT / NBR / CAJUFÁ	8
6 - SOLICITAÇÃO	8
7 - IMÓVEL/ TITULAÇÃO	8
8- VISTORIA	9
9. DESCRIÇÃO FÍSICA DA ÁREA	9
10- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	10
10.1- RELACIONAMENTO URBANO	10
10.2- INFRAESTRUTURA URBANA E PRIVATIVA	10
10.3- CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DE SOLO, OFERTA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS	11
10.4- CONFRONTAÇÕES	13
11- MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA	13
12- DOCUMENTAÇÃO EM ANEXO	13
13. METODOLOGIA APLICADA	14
13.1- FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS	14
14- IMÓVEIS REFERENCIAIS DE COMPARAÇÃO	15
14.1- HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS E RESULTADO DA COLETA	18
14.2 - FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	19
14.4- DEPRECIAÇÃO	19
15. NOTA DE ESCLARECIMENTOS	23
19. ENCERRAMENTO	24

Coz
358
428

12/01/2012

505
471

1. SOLICITANTE

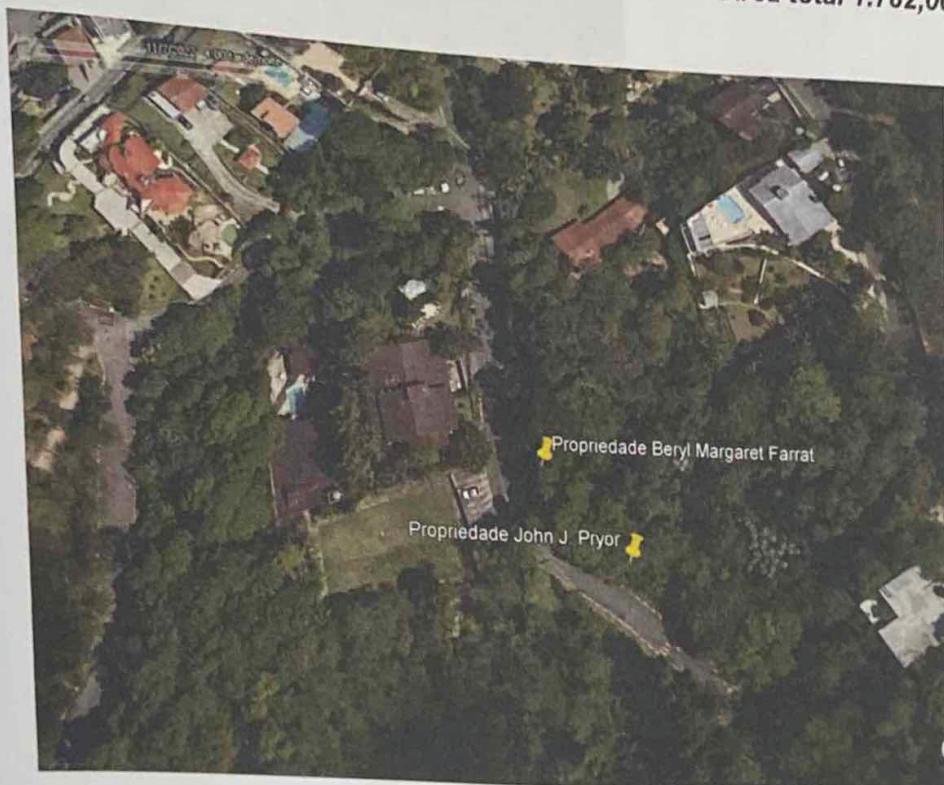
Identificação do Solicitante: Nomeação nos autos
n°0012063.54.2002.8.26.0045, conforme decisão fls. n° 448.

Nomeação em: 25/03/2022.

Titulação – **Despejas Condominiais.**

A área deste parecer com registro do imóvel é objeto da Matrícula n° 49.884 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel, titulada área total 1.782,00 m², com registro através da aquisição de uma escritura pública de 29/05/1962.

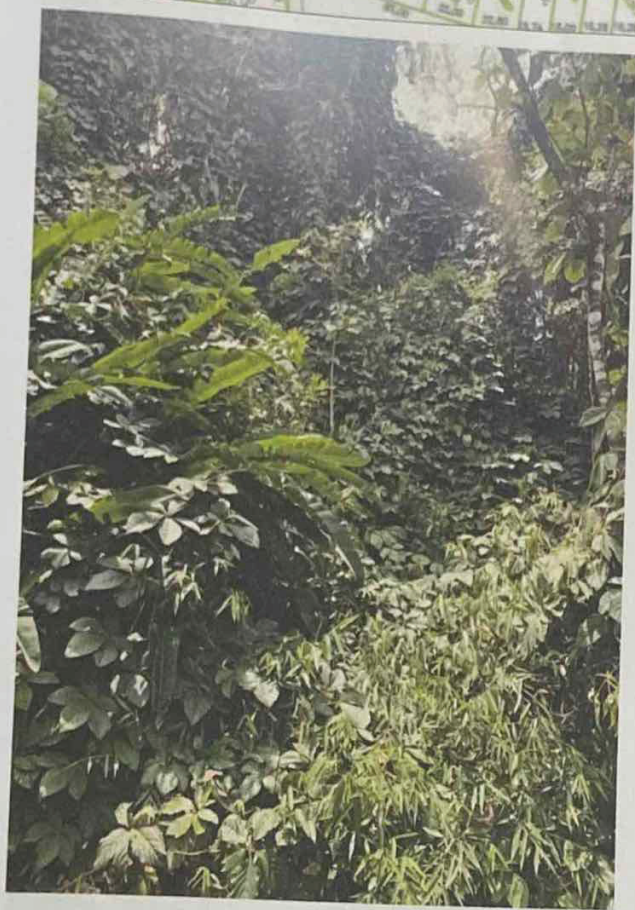
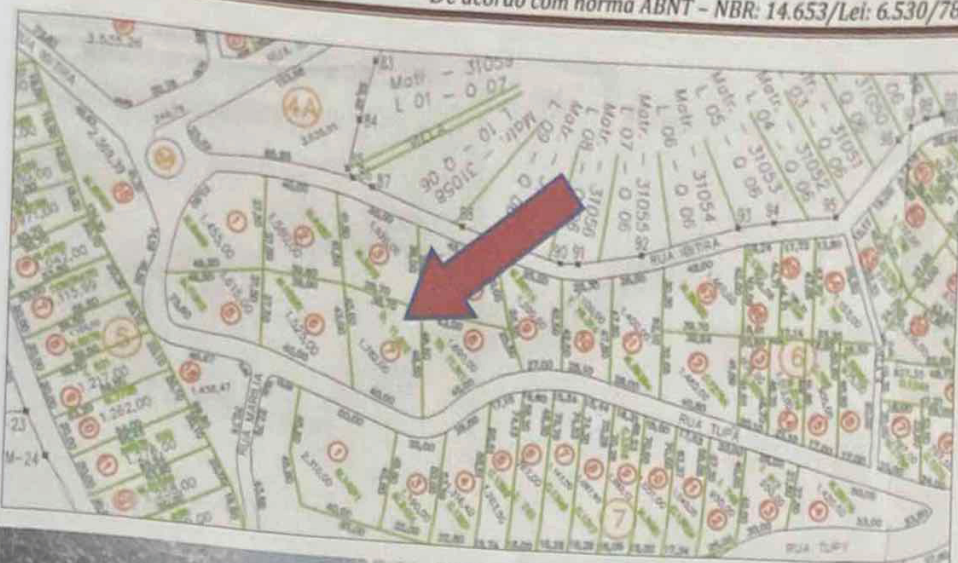
Área total 1.782,00m².



VALÉRIA CUSTÓDIO ZORZETTI - CRECISP 128194 - CNAI 18691

De acordo com norma ABNT - NBR: 14.653/Lei: 6.530/78.

505
~~300~~
480



VALÉRIA CUSTÓDIO ZORZETTI - CRECISP 128194 - CNAI 18691

De acordo com norma ABNT - NBR: 14.653/Lei: 6.530/78.



505

~~505~~

481

505
~~382~~
482



Início da demarcação do lote 07



Vista da rua para o lote lindeiro nº6

2. OBJETIVO / PRODUTIVIDADE DO TRABALHO

Este Parecer Técnico tem por objetivo atender o Juízo para iniciar o trabalho Pericial, para Desapropriação de Utilidade Pública /DL.

- 1) Início aos trabalhos em 07 de junho 2022 e entrega do Aceite;
- 2) Entrega do Laudo Pericial respostas dos quesitos em 30 dias da Perícia técnica.

3- NÍVEL DE PRECISÃO

Neste trabalho será utilizado o processo de Avaliação expedita, conforme estabelecido pela Norma Técnica NBR 5676, ressaltando que o resultado apurado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e experiência profissional na área imobiliária.

4- DA COMPETÊNCIA (LEI: 6.530/78)

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei: 6530/78.

Este Parecer foi elaborado em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 - (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a **competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamenta a sua forma de elaboração.**

5.- PARTES DA ABNT / NBR / CAJUFA

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

- Parte 1: Procedimentos gerais;
- Parte 2: Imóveis urbanos;
- Parte 3: Imóveis rurais;
- Parte 4: Empreendimentos;
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;
- Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
- Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto. Estando em conformidade com as Normas da CAJUFA (Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública da Capital).

6 – SOLICITAÇÃO

À vista da solicitação efetuada para este Juízo, constitui objeto do presente trabalho o parecer de valoração para efeito de Valor Real Mercadológico (valor de mercado) para área.

7 – IMÓVEL/ TITULAÇÃO

Compulsando-se os autos obtém-se a informação de que o objeto da ação judicial para técnica desta análise mercadológica.

Local: Rua Tupã, nº s/n – Quadra 06 lote 07

IPTU: SE.11.15.06.24.000

VALÉRIA CUSTÓDIO ZORZETTI - CRECISP 128194 - CNAI 18691
De acordo com norma ABNT - NBR: 14.653/Let: 6.530/78.

Matrícula: nº 49.884 - datada aquisição em 29/05/1962 Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Santa Isabel/SP.

Área Titulada: 1.782,00 m².

8- VISTORIA

O Imóvel foi vistoriada "in loco", apenas por esta expert e seu Assistente Técnico.

9. DESCRIÇÃO FÍSICA DA AREA

Classe I - Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação.

Classe de Solo - Classificação aparentemente de uso do solo, com percentual de renda líquida - nível III aproveitamento 75,00 % de rendimento para edificação ou plantio.

Fator de Recurso Hídrico: regular - sem recursos naturais.

Fator estado de conservação: foi realizado uma análise para área como terra nua.

Fator topografia: área denominada como Aclive 1.782,00 m².

A área a avaliando da matrícula nº 49.884, está constituída pelo imóvel localizado entre a latitude 23°25'3.79"S até a longitude 46°18'38.60"O pertencente ao Condomínio Arujazinho I II III.

Suas linhas de divisa têm a descrição demarcadas na planta topográfica em conformidade com o loteamento denominado condomínio Arujazinho I II III.

505
48696

O Estado de conservação do Imóvel é regular pois "in loco" na propriedade denominada "Terra nua".

10- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Referido imóvel está localizado na Rua Tupã, s/n, a área destaca-se dentro do condomínio fechado, com localidade podendo-se considerar regular, pela acessibilidade, acesso as vias de trânsitos, ônibus coletivos.

10.1- RELACIONAMENTO URBANO

Situação, Localização e Condições de Acesso:

A acessibilidade ao local é normal, pois o logradouro de situação apresenta bom gabarito viário e pavimentação asfáltica, com guias, sarjetas. Linhas de transporte coletivo público são encontradas nas proximidades do imóvel.

10.2 -INFRAESTRUTURA URBANA E PRIVATIVA

O local é dotado da seguinte infraestrutura urbana e privativa:

- Rede de energia elétrica;
- Rede telefônica;
- Rede de internet;
- Iluminação pública;
- Correio domiciliar;
- Coleta de lixo Urbano Orgânico;
- Transporte coletivo;
- Clínicas Médicas;
- Postos de gasolina;
- Escolas Particulares e Públicas;
- Segurança pública.

10.3- CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DE SOLO, OFERTA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS

Padrão Construtivo e Nível Socioeconômico da Região.

A região onde se situa a área avaliada se caracteriza por ocupação dentro dos padrões avaliados e vistoriado.

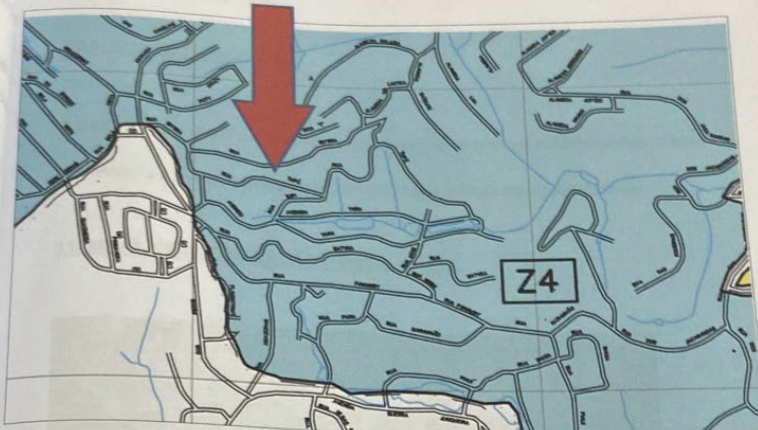
O padrão de Zoneamento para este endereço é residencial e industrial nível socioeconômico da região é médio.

Conforme a Lei Municipal n°1.472/10 de 2000 que dispõe sobre a divisão de território Municipal em zona de uso e regulamento, uso e ocupação de solo Z4.

Não está anexado nos autos e não solicitado Certidão de Ocupação de Solo da propriedade, não permitindo assegurar qual Zoneamento da propriedade e sim apenas seu padrão, perante seus confrontantes e ao Mapa de Zoneamento da Prefeitura Municipal de Arujá disponíveis em seu Portal.

O local onde está situado o imóvel avaliado possui uma característica de uso e ocupação de solo Z4.

205
488
488



Em um raio de 03 a 05 Km do local estão disponíveis os seguintes serviços públicos, comunitários e privados:

- Escolas;
- Comércio;
- Rede bancária;
- Parques e áreas de Lazer;
- Supermercados;
- Serviços de saúde;
- Transporte coletivo público;
- Serviços de segurança pública;
- Postos de abastecimento;

505
48/19
30

- Templos religiosos;

10.4- CONFRONTAÇÕES

A descrição da titularidades está em conformidade com as confrontações vistas em Perícia e pesquisas na região fazem parte integrante deste Parecer.

11- MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA



12- DOCUMENTAÇÃO EM ANEXO

- Não Há anexo

Loz
49000
B

13. METODOLOGIA APLICADA

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para uma terra nua na região residencial/comercial e no estado em que se encontra, a metodologia aplicada para a elaboração do presente parecer foi a de:

- a) **"METODO COMPARATIVO"** - tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, áreas na mesma localidade com características semelhantes ao AVALIADO obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT; optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados ÁREAS REFERENCIAIS - considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIADO aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

Portanto, ao final serão apresentados aplicações por distintos fatores e condições de análise do valor mercadológico do avaliando, apurando do valor básico unitário da área através de metros quadrado médio, com fatores de valorização e desvalorização, aplicando a Norma NBR/ABNT, com os elementos por semelhança, permitindo estudo de provas como: topografia, melhorias, zoneamento, testada, nível econômico, região, documentação, aproveitamento da área junto a sua natureza, todos estes estudos permitem o tratamento dentro da norma e serão anexadas juntos a este Parecer Técnico Mercadológico.

13.1- FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis residenciais que encontram-se a venda, disponível nos escritórios imobiliários da região identificados em cada foto dos referenciais "R".

491
391

Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos, abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliado e identificados como "R1 a R5".

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemático que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

14- IMÓVEIS REFERENCIAIS DE COMPARAÇÃO

1) Lote com 1085 m²

Com 22 metros de frente

Em aclave

Rua sem saída

De frente para reserva

Documentação em dia

Condomínio com toda infraestrutura

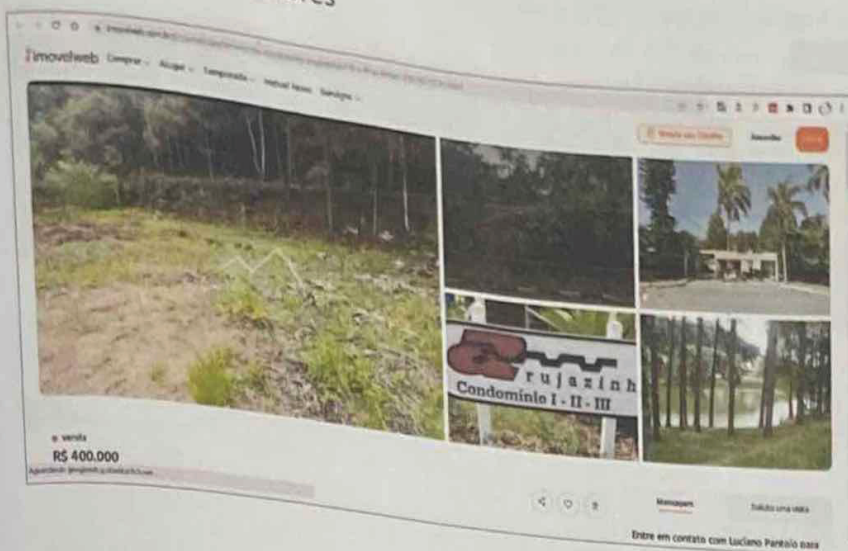


505
498
B

2) Terreno no condomínio Arujazinho

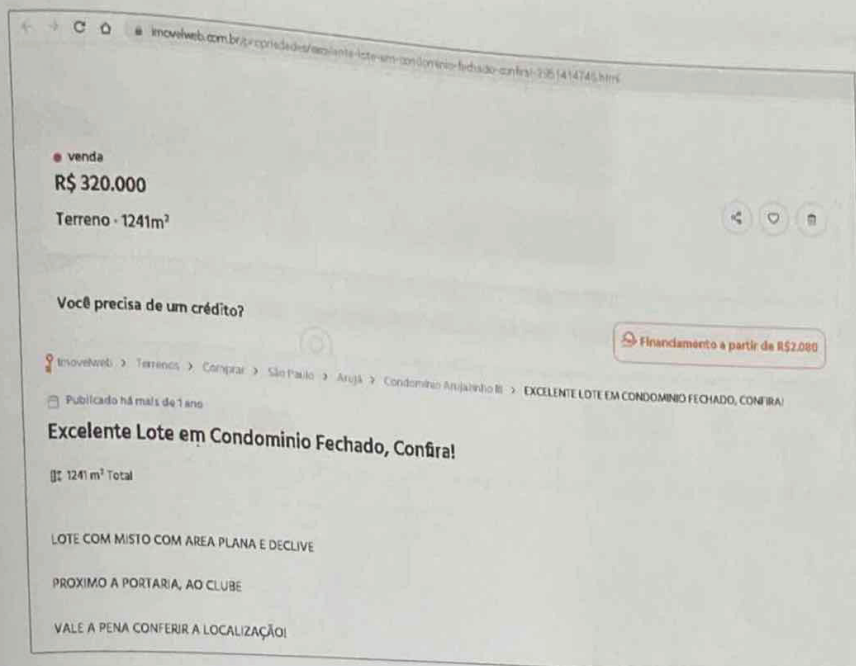
790,00 m²

já limpo sem arvores



3) Terreno no condomínio Arujazinho

1.241,00 m²



505
49393

4) Terreno no condomínio Arujazinho

1.321,00 m² valor para venda R\$ 370.000,00



5) Terreno no condomínio Arujazinho

1.660,00 m² valor para venda R\$ 371.000,00



505
494
344

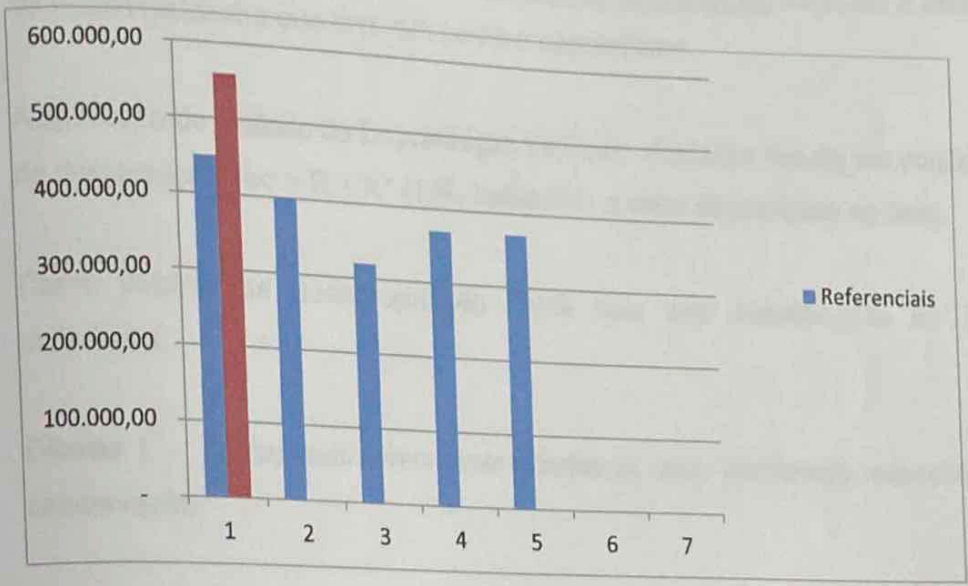
TIPO	Fonte de pesquisa	Área m ²	VALOR VENDA R\$	VALOR M ²
R1	IMOVEL WEB	1085	450.000,00	414,74
R2	IMOVEL WEB	790	400.000,00	506,32
R3	IMOVEL WEB	1241	320.000,00	257,85
R4	ZAP IMÓVEIS	1321	370.000,00	280,09
R5	ZAP IMÓVEIS	1660	371.000,00	223,49

1016,167 TOTAL P/ MÉDIA 336,50

Benfeitoria

Não há benfeitoria na área avalianda.

14.1- HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS E RESULTADO DA COLETA



14.2 - FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

• **Localização:** Visa adequar as diferenças de melhor ou pior posição dos imóveis da amostra em relação ao endereço do imóvel avaliado; refere-se ao posicionamento da unidade avaliando em relação ao marco central.

• **Fator Fonte:** É comum que os preços pesquisados contemham alguma superestimava dos ofertantes deixando alguma margem para negociação. Para compensar, será adotado uma redução nos preços pesquisados. Evidentemente nos casos de locações ocorridas esta redução não será aplicada ou em casos com ofertas não redutíveis.

• **Fator de Padrão Construtivo:** Faz parte do conjunto de fatores que explicam parte da variação do valor venal da construção através da qualidade dos materiais e dos serviços empregados no bem, definindo desse modo um padrão construtivo para a propriedade.

14.4- DEPRECIACÃO

Depreciação: Os imóveis em comparação e principalmente o imóvel avaliado, será submetido à depreciação pelo estado de conservação segundo o método de Hoss/Heiddecke que leva em conta o obsoleitismo.

A aplicação do método de Depreciação de Ross- Heidecke resulta em coeficiente de depreciação $Foc = R + K * (1-R)$ reduzindo o valor de mercado do bem.

Como trata-se de desapropriação Terra nua, com classificação de Terra cultiváveis,

Classe I – Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação.

Classe de Solo – Classificação aparentemente de uso do solo, com percentual de renda líquida - nível III aproveitamento 75,00 % de rendimento para edificação ou plantio.

Consistência Solo = Seco

Fator de Recurso Hídrico: Regular – sem recursos naturais.

Fator idade / conservação: Visa adequar as diferenças entre as áreas avaliadas, idade aparente, estado em qual se conserva, tanto como terra nua, como em construção, a depreciação deve levar em conta e ponderar entre os respectivos fatores de valores de benfeitoria ou fatores da depreciação em caso de depreciação, real ou estimada.

Fator topografia: Utilizaremos nesta depreciação de 5%, devido a situação privilegiada da área.

região	frente de referência F _r (m)	profundidade (m)		coeficiente região C _r	coeficiente máxima valorização C _v %
		P ₁₀	P ₆₀		
1ª	16,00	30	60	1	1,10
2ª	10,00	25	40	1	1,10
3ª	5,00	15	30	1	1,10
4ª	16,00	25	60	2	1,15
5ª	10,00	20	40	3	1,25
6ª	10,00	25	60	3	1,25

5.7.1. Referência Norma CAJUFA pg. 23/52

Área avaliada: 1.782,00 m²

V/m^2 (R\$) = 336,50

$VL = (1.782,00 \text{ m}^2 \times 336,50 \text{ m}^2 \times 0,95 \times 0,80 \times 0,90)$

Valor da área total = (R\$) 410.155,81 /2022

505
L 2777

Anúncios da Cidade de 2000 e 2002

Média para 2002 por M² R\$ 80,00

R RAVEMAR IMÓVEIS
CRECI 54495

COMPRA - VENDA - LOCAÇÃO - E TELEFONES

1- Casa Centro Arujá 02 Dorms., Ótimo Local R\$ 45.000,00	Local Nobre R\$ 17.000,00 facilito	4- Sítio Arujá 72.600 m ² - 500 m ² /a/ const., Lago, Corrego, Piscina, Campo de Futebol R\$ 200.000,00	50 m ² mix. p/ Represa. Semente R\$ 13.000,00
2- Terreno N. Arujá 300 m ² murado asfalto.	3- Terreno Cond. Arujazinha V 300 m ² - Plano, Lugar Alto, Vista p/ Lago R\$ 25.000,00 facilito	5- Chácara Igaratá 1640 m ² - Plano, Cercada	6- Casa Arujá 03 Dorms., (suite), Sala 3 Amb, mais 2 Suites, Churrasq, Nova R\$ 200.000,00

V/m² (R\$) = 80,00

VL = (1.782,00 m² x 80,00 m² x 0,95 x 0,80 x 0,90) =

Valor da área total = R\$ 97.511,04/ 2002

QUESITOS DO REQUERENTE:

QUESITOS E ASSISTENTE TÉCNICO:

Assistente técnico:
- Gilberto de Camilo, RGⁿ 7.921.714 CPF: 032.856.801-22, CREA - SP: 0601128190

- Descrever, pormenorizadamente, o imóvel objeto da presente ação, indicando suas metragens, a localização, topografia do terreno e demais características que possam interessar ao perfeito esclarecimento da causa
- Existe construções/edificações no imóvel objeto da presente ação? Em caso positivo, descrever detalhadamente a construção.
- A construção possui quantos cômodos?
- A construção possui quantos metros quadrados?
- A construção possui acabamento? Se sim, qual o tipo de acabamento?
- É possível dizer qual a idade aproximada da construção?
- É possível afirmar com certeza que a construção pode ser utilizada com segurança? Se sim, por quanto tempo?
- Em caso de lote vago, o lote é plano, em alicive ou em declive?
- Existe vegetação rasteira no lote?

MO 111128190-3-REAV2

505
LRS
3/98

- a) Resposta: descrição da área avalianda é 40 metros de frente para Rua tupã, lado direito com 48,50 confrontando com o lote 08 , do lado esquerdo confrontando o lote 04 com 43,00 metros fundos com 38,70 somando 1.782,00 m², vide laudo.
- b) Não foi identificado construção na área.
- c) Não existe cômodos
- d) Não foi identificado construção na área.
- e) Não foi identificado construção na área.
- f) Não foi identificado construção na área.
- g) Não foi identificado construção na área.
- h) O lote é aclive
- i) Não

SATIE
ADV042001

- j. Existem árvores no lote?
- k. Há nascentes no imóvel?
- l. O imóvel está localizado em área de APP?
- m. Qual é o valor do terreno e o valor da construção?

- j) Sim
- k) Não identificado
- l) Existe um percentual de Mata no lote, porém para afirmação será necessário o proprietário a entrada da licença ambiental da Cetesb para confirmar a real situação da vegetação do lote.
- m) Valor área total (R\$) 410.155,81 /2022 e
Valor da área total R\$ 97.511,04/ 2002

505
4124
3

15. NOTA DE ESCLARECIMENTOS

O imóvel objeto deste Laudo Definitivo foi avaliado levando-se em consideração uma situação distinta, ou seja:

- 1) A aplicação do fator de comercialização realizada através da pesquisa de mercado. Os elementos referenciais apresentados estão dentro da Cidade de Arujá possuindo a similaridade necessária em relação a ocupação de solo bem como a testada do terreno, metragem e topografia, bem como as informações técnicas foram retiradas pela internet e informações juntos as Imobiliárias e Jornais e Revistas regionais fornecidas por terceiros, aceitas como verdadeiras, de boa fé e confiáveis.
- 2) Valor de Mercado apresentado é resultado da avaliação do imóvel no estado em que se encontra com os fatores de depreciação aplicados conforme análise de seu estado atual de conservação da terra nua.
- 3) A avaliação seguiu os critérios do aconselhamento pelas "Normas para Avaliações de Imóveis da ABNT/NBR e da Resolução COFECI nº 1.044/2007, que institui o Cadastro Nacional de Avaliações Imobiliárias - CNAI e CAJUFA / que oferece a fundamentação necessária, competência e nos assistir, estudar, juntar provas e estudos documental, e amparar o Juízo para tal Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.
- 4) A área objeto destacada para este Laudo definitivo foi avaliado levando-se em consideração uma situação distinta, ou seja:

500
400

Análise Dominial:

a área contida nos títulos e do loteamento Arujazinho I II III.

Valor área total (R\$) 410.155,81 /2022 (quatrocentos e dez mil cento e cinquenta e cinco reais e oitenta e um centavos)

Valor da área total R\$ 97.511,04/ 2002 (noventa e sete mil e quinhentos e onze reais e quatro centavos).

19. ENCERRAMENTO

Dando por terminado este trabalho, encerra com o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológico em 24 folhas, sendo assinadas eletronicamente.

Por fim, apresento o **Laudo Definitivo**, poderemos debater ainda mais as questões suscitadas, informados nos autos, colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Termos em que,
Pede o deferimento.

Arujá, 09 de Novembro de 2022.

VALÉRIA CUSTÓDIO ZORZETTI
Perita Judicial Avaliação Imobiliária
Documentoscopia e Grafotécnica.

