

**AO EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 41ª VARA CÍVEL DO  
FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO – SP.**

Ação: **Cumprimento de Sentença - Enriquecimento sem Causa**  
Processo: **nº 1083305-02.2013.8.26.0100/01**  
Requerente: **CARLOS ALBERTO NICOLETTI**  
Requerido: **MARIA ALICE DE ALMEIDA PIRES**

**Fernando Rosolia Dabdab**, perito judicial nomeado e comprometido nos autos em referência, tendo realizado pesquisas necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## **1. INTRODUÇÃO**

Trata o presente Laudo a avaliação do seguinte imóvel, objeto de Cumprimento de Sentença proferida nos Autos: imóvel constituído por um sítio com uma edificação de uso Residencial, localizado na Estrada Ichiro Konno nº 120, Bairro Cocuera – Mogi das Cruzes SP

medindo 50m de frente, por 50m de fundos, inscrito na matrícula nº5.627, constante da fl. 228, do livro 2-do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Castanhal/PA, pertencente ao executado Roberto Toshio Takashima.

## **2. DOCUMENTAÇÃO**

Matrícula 44.173 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, nos Autos às fls. 146.

## **3. VISTORIA**

A vistoria ao imóvel foi efetuada no dia 31 de maio de 2019.

Foi constatado que o imóvel está ocupado pelo Sr. Wanderley dos Reis Cândido – RG: 9.120.430-6 e sua família. Há alguns animais como cavalos e cachorros. Não há atividade de renda na propriedade.

## **4. MELHORAMENTOS PÚBLICO**

Tratam-se de locais com ocupação de uso rural, de padrão simples, pouco servido dos principais melhoramentos públicos: sem pavimentação asfáltica, sem passeio, sem redes de água, sem esgoto, com telefone e energia elétrica, sem iluminação, sem serviços de correio, sem coleta de lixo e limpeza urbana. Nas proximidades há estabelecimentos de serviços de primeiras necessidades, assim como disponibilidade de transportes coletivos (ônibus).

## **5. ÁREA DO SÍTIO**

348.451,00m<sup>2</sup>

## **6. BENFEITORIAS**

Casa padrão proletário, térrea, com área de 62,30m<sup>2</sup>.

Há três dormitórios, uma sala, uma cozinha e dois banheiros.

A casa apresenta piso em lajota e cimento queimado, paredes com pintura em cal sobre os blocos cerâmicos, cobertura com telhas de fibrocimento, sem forro, janela com caixilhos em ferro, muitas sem vidro.

A construção aparenta idade de 40 anos e estado de conservação “necessitando de reparos importantes”, consoante classificação de Heidecke.

O padrão da edificação é proletário de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

As fotografias ora anexadas, ilustram a obra do imóvel.

## **7. AVALIAÇÃO**

### **7.1 – Critério**

A investigação do valor de mercado é realizada através de extensas pesquisas na região com o objetivo de obter elementos comparativos, ou seja, imóveis similares à venda ou negociados na mesma região geo-econômica em que se localiza o imóvel objeto da presente avaliação. Esses elementos estarão devidamente caracterizados a seguir.

Para a avaliação do imóvel objeto do presente Laudo, diante do campo amostral satisfatório obtido na pesquisa de mercado, foi utilizada a Estatística Inferencial, instrumento que permitiu obter a equação que determina o quanto e de que forma as características dos elementos se relacionam entre si e contribuem para a avaliação do valor de venda.

Várias hipóteses são testadas com o objetivo de identificar, através de procedimentos estatísticos, qual a influência no valor unitário do imóvel (variável dependente) as das chamadas variáveis independentes: área do terreno, uso industrial e distância ao centro.

Considerando a elasticidade das ofertas, foram abatidos em 10% (dez por cento) dos valores unitários (por m<sup>2</sup> de área do terreno) solicitados pelos elementos comparativos, compensando dessa maneira a superestimativa das mesmas antes dos cálculos estatísticos.

Após a identificação das variáveis que inferem de maneira significativa no valor unitário e a relação entre elas, são efetuados vários testes estatísticos, nos quais são formuladas hipóteses regidas pela teoria das probabilidades, obtendo assim o modelo matemático que melhor explica a variação do valor de imóveis como o avaliando na região em que este se localiza.

O modelo matemático permite a simples substituição das variáveis independentes pelos respectivos valores referentes ao imóvel avaliando, realizando-se os cálculos e encontrando assim o seu mais provável valor de mercado para venda à vista.

## 7.2 - Normas

Serão seguidas para a avaliação as Normas Brasileiras NBR-14653-2 - "Normas de Avaliações de Imóveis Urbanos" e a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011".

7.3. – Valor Unitário do Terreno dos Imóveis Comparativos – dados gerais

Dado	Endereço	Bairro	Informante	Área do Terreno	Industrial	Distância ao centro	Valor Unitário
1	Mogi das Cruzes SP	Vila Caputera	SPRE - São Paulo Real State tel: (11) 3567.9555	66.000,00	0	3.000,00	204,55
2	Mogi das Cruzes SP	Vila Caputera	Dilemando Cruz Oliveira tel: (11) 4799.4815	8.745,50	0	3.000,00	257,28
3	Mogi das Cruzes SP	Vila Caputera	Nova Mogi Imóveis tel: (11) 9.8509.5346	1.686,00	1	3.000,00	640,57
4	Mogi das Cruzes SP	Taboão	Yellow Imóveis (11) 4654.3334	500.000,00	0	21.000,00	90,00
5	Mogi das Cruzes SP	Vila Moraes	Belvisio & Miguel Imóveis tel: (11) 4115.5514	158.771,00	0	8.000,00	192,73
6	Mogi das Cruzes SP	Taboão	Domo World Imóveis tel: (11) 4122.5997	320.000,00	0	21.000,00	81,00
7	Mogi das Cruzes SP	Bras Cubas	Concept Imóveis tel: (11) 4748.1110	19.936,00	1	4.500,00	677,17
8	Mogi das Cruzes SP	Jardim Armênia	Connexão Imóveis tel: (11) 4292.3333	19.153,87	1	3.000,00	563,85
9	Mogi das Cruzes SP	Bras Cubas	Connexão Imóveis tel: (11) 4292.3333	13.901,00	1	4.500,00	719,95
10	Mogi das Cruzes SP	Centro Cívico	Connexão Imóveis tel: (11) 4292.3333	34.371,00	0	2.500,00	288,03

## 8 – Resultados da Inferência Estatística

Realizados os diversos testes estatísticos, foi constatado que as variáveis que mais contribuem para a variação do valor unitário (por m<sup>2</sup> de área de terreno), considerando o campo amostral obtido na pesquisa são:

- Área do Terreno em m<sup>2</sup>
- Distância ao centro
- Industrial

A aplicação da inferência estatística (vide Anexo) sobre o campo amostral (elementos comparativos) citados nos item 7.3. deste Laudo, consideradas as variáveis acima, revelou que o modelo matemático que melhor explica a variação do valor é:

$$\text{Valor Unitário} = e^{(+5,687288493 - 95,34506087 / \text{Área do Terreno} + 1,023664847 * \text{Industrial} - 5,842615125E-005 * \text{Distância ao centro})}$$

## 9 – Cálculo do Terreno:

### 9.1. Cálculo do valor unitário

O imóvel objeto do presente estudo apresenta as seguintes características:

- Área do Terreno = 348.451,00m<sup>2</sup>
- Distância ao centro = 15.000 m
- Industrial = 0

Substituindo os valores dessas variáveis na equação que explica o comportamento do valor, temos:

$$\text{Valor Unitário} = e^{(+5,687288493 - 95,34506087 / 348.451 + 1,023664847 * 0 - 5,842615125E-005 * 15.000)}$$

$$\text{Valor unitário (por m}^2 \text{ de Área de Terreno)} = \text{R\$ } 120,27$$

**9.2. Cálculo do valor do terreno:**

Com base em pesquisa efetuada junto ao mercado imobiliário local, cotejando-se imóveis em oferta para venda na circunvizinhança, após estudos e cálculos, conclui-se que o valor unitário é de R\$ 120,27 / m².

$$Vt = At \times Vu = 348.451,00\text{m}^2 \times 120,27 = \text{R\$ } 41.908.201,77$$

**9.3. –Valor de venda:**

O valor de mercado para venda é calculado através da somatória de terreno e construção, computando-se o fator de comercialização, sendo:

Cálculo do Valor de Venda do Imóvel Avaliando (Vi):				
Vi	=	Vt	+	Vb
Vi	=	R\$ 41.908.201,77	+	R\$ 19.575,00
Vi	=	R\$ 41.927.776,77		
Vi	=	<b>R\$ 41.927.000,00</b>		(quarenta e um milhões e novecentos e vinte e sete mil reais)
		(arredondados)		

**10 CONCLUSÃO**

Conforme exposto no presente Laudo, é estimado o valor, para pagamento à vista, correspondente ao imóvel constituído por imóvel constituído por um sítio com uma edificação de uso Residencial, localizado na Estrada Ichiro Konno nº 120, Bairro Cocuera – Mogi das Cruzes SP, calculado para o mês de junho de 2019.

**Valor do Imóvel = R\$ 41.927.000,00**

**(quarenta e um milhões e novecentos e vinte e sete mil reais)**

## 11. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor de V.Ex<sup>a</sup>, é encerrado o presente Laudo, composto por 08 (oito) folhas. Acompanham 4 (quatro) anexos.

## 12. ANEXOS:

- I – Mapa de localização – 01 fls.
- II – Fotos do imóvel avaliando – 09 fls.
- III – Fotos do entorno do imóvel avaliando – 01 fl.
- IV - Fotos dos elementos comparativos - 05 fls.
- V – Planta do Sítio – 01 fl.
- VI – Análise Estatística – 02 fls.

São Paulo, 03 de junho de 2019.



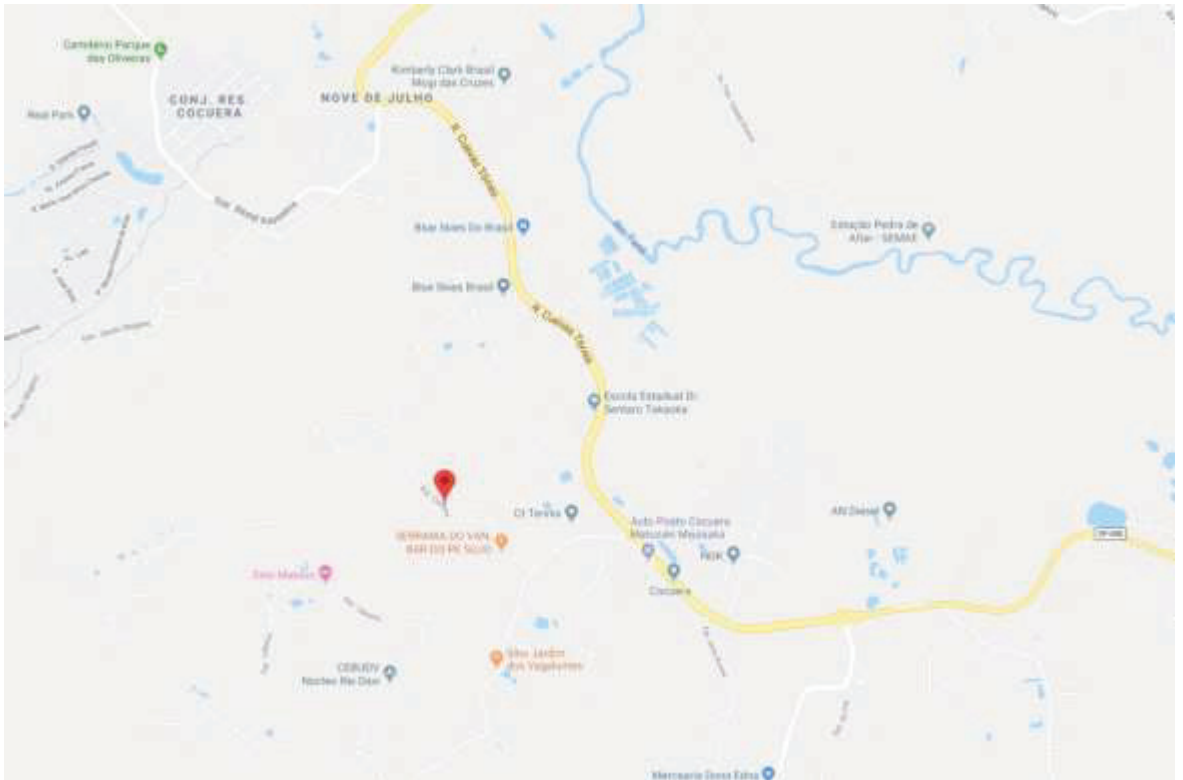
---

Fernando Rosolia Dabdab  
perito judicial



## **ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO**

## MAPA DE LOCALIZAÇÃO



## **ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO**



**Foto 01** – Entrada do Sítio - Estrada Ichiro Konno nº 120



**Foto 02** – Casa térrea



**Foto 03 – Lateral da casa**



**Foto 04 – Sala**



**Foto 05 – Dormitório 01**



**Foto 06 – Sala**



**Foto 07 – Cozinha**



**Foto 08 – Dormitório 02**



**Foto 09 – Banheiro**



**Foto 10 – Fogão de lenha**





**Foto 11 – área de serviços**



**Foto 12 – Banheiro**



**Foto 13 – Gramado**



**Foto 14 – Lagos e rua interna**



**Foto 15 – Árvores frutíferas**



**Foto 16 – Morro**



**Foto 17 – Pasto e mata no morro**



**Foto 18 – Lagos e mata**

### **ANEXO III – FOTOS DO ENTORNO DO IMÓVEL AVALIANDO**

Entorno:



**Foto 19** – Estrada Ichiro Konno



**Foto 20** – Estrada Ichiro Konno

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/06/2019 às 10:58, sob o número WJMJ19408021916. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1083305-02.2013.8.26.0100 e código 71B35D5.

## **ANEXO IV – FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**



Foto 21 – Elemento comparativo 01



Foto 22 – Elemento comparativo 02





**Foto 23** – Elemento comparativo 03



**Foto 24** – Elemento comparativo 04



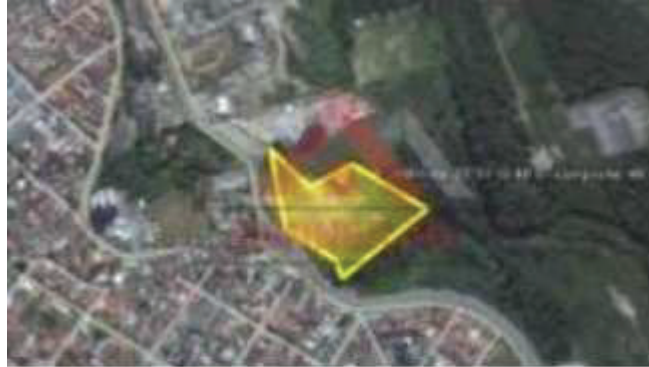
**Foto 25** – Elemento comparativo 05



**Foto 26** – Elemento comparativo 06



**Foto 27** – Elemento comparativo 07



**Foto 28** – Elemento comparativo 08



**Foto 29** – Elemento comparativo 09

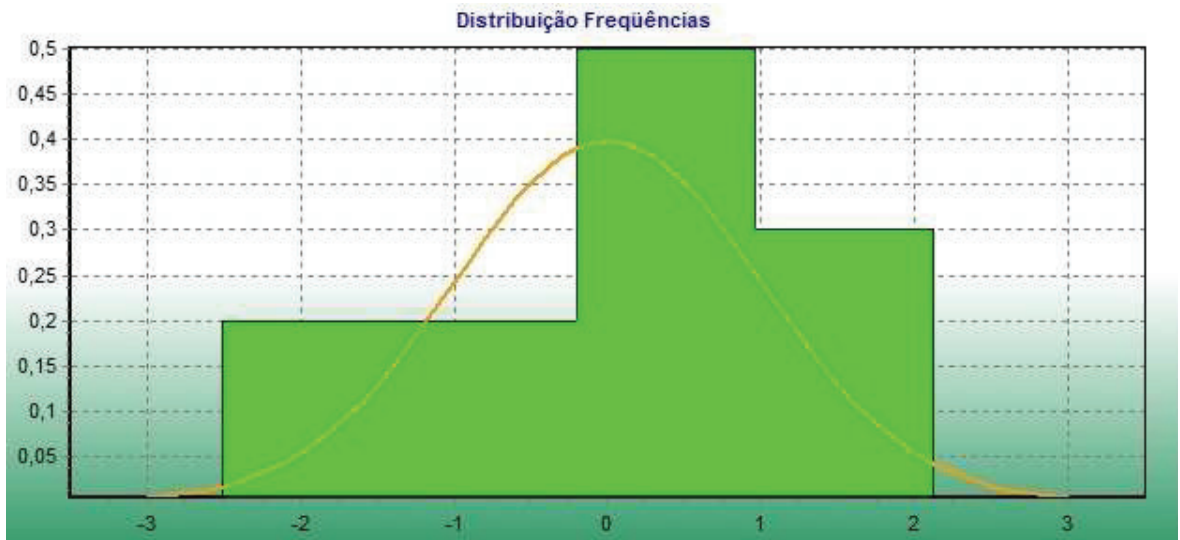
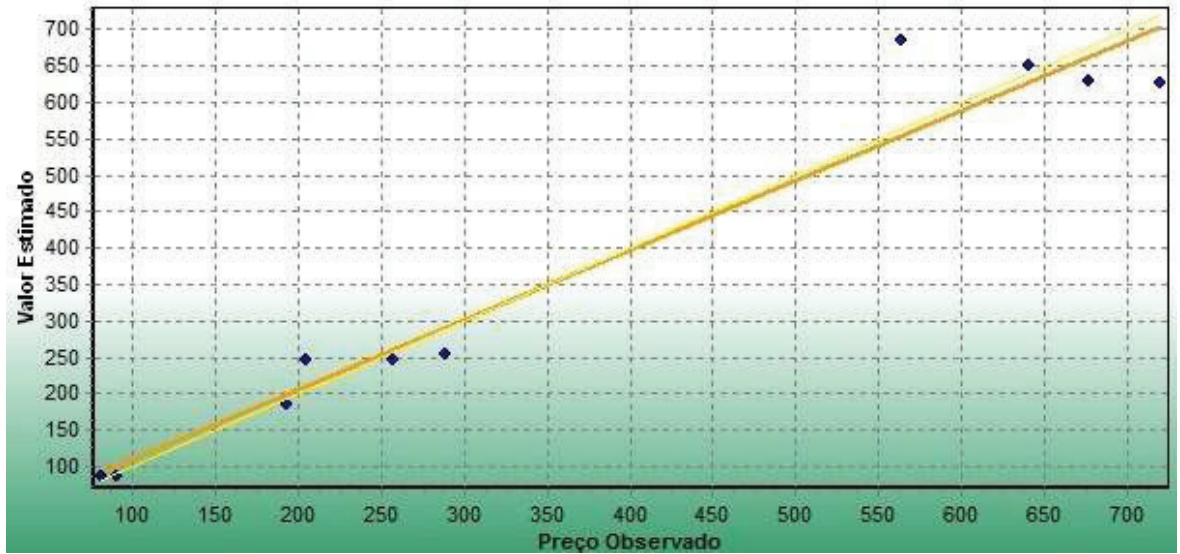


**Foto 30** – Elemento comparativo 10

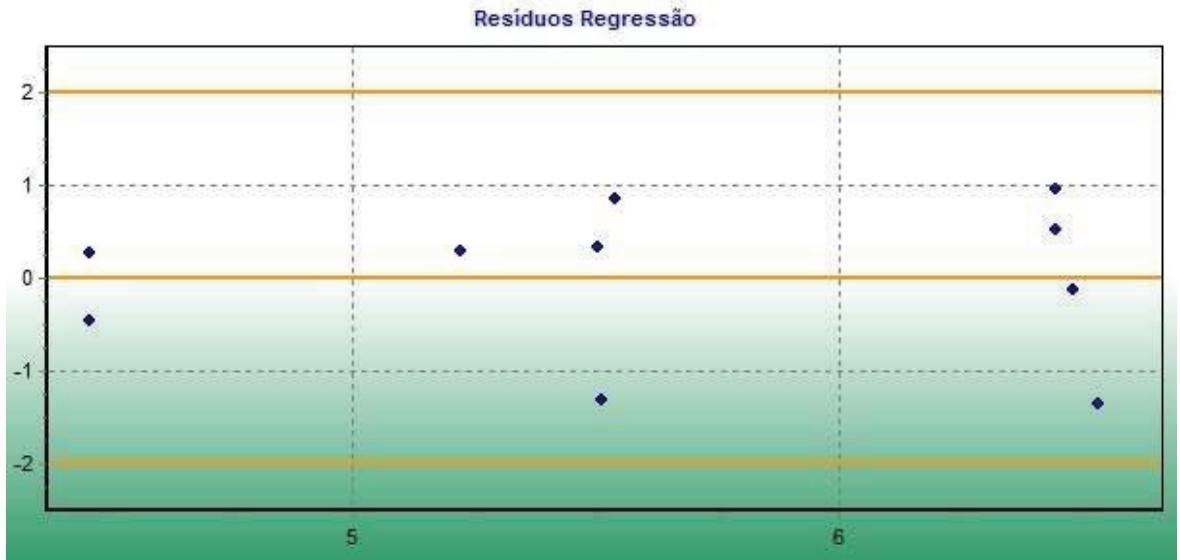
## ANEXO V – PLANTA DO SÍTIO



## **ANEXO VI – ANÁLISE ESTATÍSTICA**







**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 41ª VARA CÍVEL DO  
FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO – SP.**

Ação: **Cumprimento de Sentença - Enriquecimento sem Causa**  
Processo: **nº 1083305-02.2013.8.26.0100/01**  
Requerente: **CARLOS ALBERTO NICOLETTI**  
Requerido: **MARIA ALICE DE ALMEIDA PIRES**

**Fernando Rosolia Dabdab**, perito judicial nomeado e comprometido nos autos em referência, tendo recebido críticas de seu Laudo vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado nos seguintes

## **ESCLARECIMENTOS**

## **1. INTRODUÇÃO**

Tratam os presentes Esclarecimentos sobre o Laudo de Avaliação do seguinte imóvel, objeto de Cumprimento de Sentença proferida nos Autos: imóvel constituído por um sítio com uma edificação de uso Residencial, localizado na Estrada Ichiro Konno nº 120, Bairro Cocuera – Mogi das Cruzes SP

## **2. DOCUMENTAÇÃO**

Matrícula 44.173 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, nos Autos às fls. 146.

## **3. ATENDIMENTO A R. DECISÃO NOS AUTOS ÀS FLS. 251**

**3.1.** Diante das críticas que ainda persistem por parte do Requerido, o presente signatário apresenta novos cálculos, utilizando como elementos comparativos, somente os imóveis apresentados pelo próprio Requerido, nos Autos às fls.243/247.



### 3.3. CÁLCULOS DO TERRENO:

Elementos:

$$01 = 32,14$$

$$02 = 3,87$$

$$03 = 17,99$$

$$04 = 14,29$$

$$05 = 7,92$$

$$\text{Média} = 15,24$$

$$- 30\% = 10,67$$

$$+30\% = 19,81$$

Discrepantes: 01,02 e 05

$$03 = 17,99$$

$$04 = 14,29$$

$$\text{Média} = 16,14$$

$$- 30\% = 11,30$$

$$+30\% = 20,98$$

Valo do m<sup>2</sup> = R\$ 16,14

Valor do terreno:

$$Vt = At \times Vu = 348.451,00\text{m}^2 \times 16,14 = \text{R\$ } 5.623.999,14 = \text{R\$ } 5.624.000,00$$

(arredondados)

3.4. CÁLCULOS DAS BENFEITORIAS:

N	ÁREA DE TERRENO m <sup>2</sup>	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	ÁREA CONSTRUÍDA m <sup>2</sup>	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	F <sub>oc</sub>	C <sub>c</sub>	BENFEITORIAS R\$	
Avaliando	348.451,00	Residencial Proletário	30	70	62,30	g	52,60	0,3924	0,576	19.575,00	
Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO						DEPRECIÇÃO (%)				
a	Nova						-				
b	Entre nova e regular						0,32				
c	Regular						2,52				
d	Entre regular e necessitando reparos simples						8,09				
e	Necessitando de reparos simples						18,10				
f	Necessitando de reparos de simples a importantes						33,20				
g	Necessitando de reparos importantes						52,60				
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor						75,20				
i	Sem valor						100,00				
Custo Básico de Construção R8N Sinduscon					Maio	2019	R\$	1.390,03			

**5. – Valor de venda:**

O valor de mercado para venda é calculado através da somatória de terreno e construção, computando-se o fator de comercialização, sendo:

Cálculo do Valor de Venda do Imóvel Avaliado (Vi):			
Vi	=	Vt	+ Vb
Vi	=	R\$ 5.624.000,00	+ R\$ 19.575,00
Vi	=	R\$ 5.643.575,00	
Vi	=	<b>R\$ 5.644.000,00</b>	(cinco milhões e seiscentos e quarenta e quatro mil reais)
		(arredondados)	

**6. ENCERRAMENTO**

Permanecendo ao dispor de V.Ex<sup>a</sup>, são encerrados os presentes Esclarecimentos, compostos por 06 (seis) folhas.

São Paulo, 12 de setembro de 2019.



Fernando Rosolia Dabdab  
perito judicial