Processo 0008293-82.1997.8.26.0286/SP, Evento 630, CAPA1510, Página 1

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

3º Ofício Cível
Fls. 1221
Esc.

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Itu – SP.

Autos nº 0008293-82.1997.8.26.0286
Controle: 1.185 / 97

S. Digam
It, 12.10.18.

286 FITU.18.00021727-3 181018 1951 27

Joaquim de Souza Ferreira Filho, infra-assinado, engenheiro civil, perito nomeado por Vossa Excelência nos Autos do **Procedimento Sumário-Prestação de Serviço** ajuizado por *Chácaras Castelo Country Club* contra *Marco Antonio Moreira e outro* tendo vistoriado os imóveis e colhido os elementos que julgou necessário vem, mui respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no seguinte

L A U D O

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 290 - 2º ANDAR - CJ. 24 - FONE: (11) 3107-7849 - SÃO PAULO - SP
E-MAIL: joafefi@terra.com.br

Processo 0008293-82.1997.8.26.0286/SP, Evento 630, CAPA1511, Página 1

3º Ofício Cível
Fls. 1222
Esc.

1.00 - PRELIMINARES

O presente trabalho tem por finalidade determinar o valor de mercado dos imóveis contemplados com as matrículas 12.021 e 15.678 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itu.

A autora informa que os requeridos deixaram de pagar taxas extras e de manutenção que recaem sobre os imóveis de sua propriedade, consistentes do lote 02 da quadra 30 e lote 05 da quadra 09 do Condomínio City Castelo.

Às fls. 1.064 e 1.065, constam os termos de Penhora e Depósito dos imóveis a serem avaliados.

Às fls. 1.193, Vossa Excelência determinou a prova pericial com a finalidade de determinar o valor dos imóveis, honrando o signatário com sua nomeação para atuar como perito judicial.

Ambas as partes deixaram de indicar assistentes técnicos, tampouco formularam quesitos.

2.00 - VISTORIA

A vistoria ao imóvel foi realizada aos 10 de outubro de 2.018, consoante agendada às fls. 1.216, estando o signatário acompanhado Sr. Carlos Bernardo, gerente da empresa autora.

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 290 - 2º ANDAR - CJ. 24 - FONE: (11) 3107-7849 - SÃO PAULO - SP
E-MAIL: joafefi@terra.com.br

Processo 0008293-82.1997.8.26.0286/SP, Evento 630, CAPA1512, Página 1

Cível
Fls. 3223
Esc.

O signatário procedeu à cuidadosa vistoria aos imóveis objetos da presente ação, constatando que os mesmos situam-se, um deles que neste laudo será denominado de **Imóvel I**, à Alameda dos Papagaios, antiga Rua 27, lote 02 da quadra 30, e o outro a seguir denominado de **Imóvel II**, à Alameda das Cravinas, antiga Rua 04, lote 05 da quadra 09, do loteamento Chácaras City Castelo, Bairro Varejão, Município da Estância Turística de Itu.

O local é de fácil acesso, distando cerca de 23,40 km. do centro do município de Itu, consistente de um condomínio residencial de padrão variando de médio à superior.

Tanto a Alameda dos Papagaios quanto a Alameda das Cravinas, na quadra em estudo, são dotada de melhoramentos públicos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, rede de energia elétrica, rede de águas e esgotos, rede de telefonia, iluminação pública.

2.01 - TERRENO DOS IMÓVEIS

Imóvel I

O terreno possui formato irregular, topografia praticamente plana, situação de meio de quadra, consistência aparentemente firme e seca.

Possui 45,00 metros de frente para a Alameda dos Papagaios, por 40,55 metros da frente aos fundos do lado direito de quem da alameda olha para o imóvel, 50,16 metros do lado esquerdo, tendo nos fundos a metragem de 46,02 metros, encerrando a área de 2.041,00 m^2.

Processo 0008293-82.1997.8.26.0286/SP, Evento 630, CAPA1513, Página 1

Fls. 1224
Esc.

O imóvel se encontra contemplado com a matrícula 12.021 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itu – SP, estando lançado pela Prefeitura da Estância Turística de Itu pelo nº 13.0030.0002-00.

Imóvel II

O terreno possui formato retangular, topografia em ligeiro declive na parte posterior, situação de meio de quadra, consistência aparentemente firme e seca.

Possui 33,50 metros de frente para a Alameda das Cravinas, por 90,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a metragem de 33,50 metros, encerrando a área de 3.015,00 m^2.

O imóvel se encontra contemplado com a matrícula 15.678 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itu – SP, estando lançado pela Prefeitura da Estância Turística de Itu pelo nº 13.0009.0005-00.

2.02 - BENFEITORIA DO IMÓVEL

Sobre os terrenos descritos no item precedente não existem benfeitorias, tratam-se de terrenos nus.

As fotos juntadas no Anexo I deste laudo ilustram os imóveis.

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

3º Ofício Cível
Fls. 1225
Esc.

3.00 - AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

Os imóveis serão avaliados para a data da vistoria realizada por este perito, outubro de 2.018.

3.01 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

A perícia se preocupou em procurar elementos comparativos consistente de áreas urbanas sendo comercializadas no mesmo condomínio onde estão localizados os imóveis em questão, com características comuns e semelhantes aos imóveis avaliando.

Foi adotado o Método Comparativo de Dados de Mercado, sendo que o valor unitário do metro quadrado de terreno dos imóveis em questão foi determinado através da pesquisa de mercado consubstanciada no Anexo II deste laudo, devidamente homogeneizada obedecendo aos critérios recomendados pelas "Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011" e pela Norma Brasileira nº 14.653-2:2011.

3.02 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

De acordo com a vistoria, itens 2.00 e 2.01, temos:

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 290 - 2º ANDAR - CJ. 24 - FONE: (11) 3107-7849 - SÃO PAULO - SP
E-MAIL: joafefi@terra.com.br

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

1º Ofício Cível
Fls. 1226
Esc.

Imóvel I

Área do terreno : A_t = 2.041,00 m^2.

Frente : F_p = 45,00 m.

Profundidade equivalente : $P_e = \frac{2.041,00}{45,00} = 45,35$ m.

Classificação : 2ª Zona : P_{mi} = 25,00 metros
P_{ma} = 40,00 metros

Frente de referência : F_r = 10,00 metros

O resultado final da pesquisa de mercado realizada pelo signatário determinou o valor de R$174,24/$m^2$. para o valor básico unitário do metro quadrado do terreno, válido para outubro/2.018.

O valor do terreno, em consonância com os itens 10.3.1 das mencionadas "Normas", será dado pela seguinte expressão:

$$V_T = A_t \times V_u \times (2F_r/F_r)^{0,20} \times C_p$$

Onde:

A_t = área do terreno = 2.041,00 m^2.
V_u = valor básico unitário do terreno = R$ 174,24 / m^2.
F_r = 10,00 m.
P_e = 45,35 m.
P_{ma} = 40,00 m.
C_p = $(P_{ma}/P_e) + \{[1-(P_{ma}/P_e)] \times (P_{ma}/P_e)^{0,50}\}$ = 0,99

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 290 - 2º ANDAR - CJ. 24 - FONE: (11) 3107-7849 - SÃO PAULO - SP
E-MAIL: joafefi@terra.com.br

Processo 0008293-82.1997.8.26.0286/SP, Evento 630, CAPA1517, Página 1

3º Ofício
Fls. 1227
Esc.

Substituindo e operando, vem:

$$V_T = 2.041,00 \times R\$\ 174,24 \times (20,0/10,00)^{0,20} \times 0,99$$

$$\mathbf{V_T = R\$\ 404.419,41}$$

Imóvel II

Área do terreno : $A_t = 3.015,00\ m^2$.

Frente : $F_p = 33,50$ m.

Profundidade equivalente : $P_e = \frac{3.015,00}{33,50} = 90,00$ m.

Classificação : 2ª Zona : $P_{mi} = 25,00$ metros
$P_{ma} = 40,00$ metros

Frente de referência : $F_r = 10,00$ metros

O valor do terreno, em consonância com os itens 10.3.1 das mencionadas "Normas", será dado pela seguinte expressão:

$$\mathbf{V_T = A_t \times V_u \times (2F_r/F_r)^{0,20} \times C_p \times F_{top}}$$

Onde:

A_t = área do terreno = $3.015,00\ m^2$.
V_u = valor básico unitário do terreno = R$ 174,24 / m^2.

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 290 - 2º ANDAR - CJ. 24 - FONE: (11) 3107-7849 - SÃO PAULO - SP
E-MAIL: joafefi@terra.com.br

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

3º Ofício Cível
Fls. 81228
Esc.

F_r = 10,00 m.
P_e = 90,00 m.
P_{ma} = 40,00 m.
C_p = $(P_{ma}/P_e) + \{[1-(P_{ma}/P_e)] \times (P_{ma}/P_e)^{0,50}\} = 0,72$
F_{top} = fator topografia = 0,95

Substituindo e operando, vem:

$$V_T = 3.015,00 \times R\$\ 174,24 \times (20,0/10,00)^{0,20} \times 0,72 \times 0,95$$

V_T = R$ 412.759,62

4.00 - VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

O valor total de cada imóvel, uma vez que não existem benfeitorias edificadas, será igual ao valor do Capital Terreno determinado no item precedente.

Imóvel I - Rua dos Papagaios, lote 02 da quadra 30

V_T = R$ 404.419,41

(quatrocentos e quatro mil, quatrocentos e dezenove reais e quarenta e um centavos)

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 290 - 2º ANDAR - CJ. 24 - FONE: (11) 3107-7849 - SÃO PAULO - SP
E-MAIL: joafefi@terra.com.br

3º Ofício Cível
Fls. 1229
Esc.

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

válido para - outubro / 2.018

Imóvel II - Rua das Cravinas, lote 05 da quadra 09

V_T = R$ 412.759,62

(quatrocentos e doze mil, setecentos e cinquenta e nove reais e sessenta e dois centavos)

válido para - outubro / 2.018

5.00 - ENCERRAMENTO

Dando por terminado seu trabalho, mandou imprimir o presente laudo que está digitado em 09 (nove) folhas, no anverso, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham este trabalho os seguintes Anexos:

Anexo I - Fotografias dos imóveis.

Anexo II - Pesquisa de mercado de preços de terrenos.

São Paulo, 18 de outubro de 2.018

Joaquim de Souza Ferreira Filho
engenheiro civil

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 290 - 2º ANDAR - CJ. 24 - FONE: (11) 3107-7849 - SÃO PAULO - SP
E-MAIL: joafefi@terra.com.br

Processo 0008293-82.1997.8.26.0286/SP, Evento 630, CAPA1520, Página 1

5º Ofício Cível
Fls. 1280
Esc.

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO I

Fotografias do imóvel

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 290 - 2º ANDAR - CJ. 24 - FONE: (11) 3107-7849 - SÃO PAULO - SP
E-MAIL: joafefi@terra.com.br

3º Ofício Cível
Fls. 1231
Esc.

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

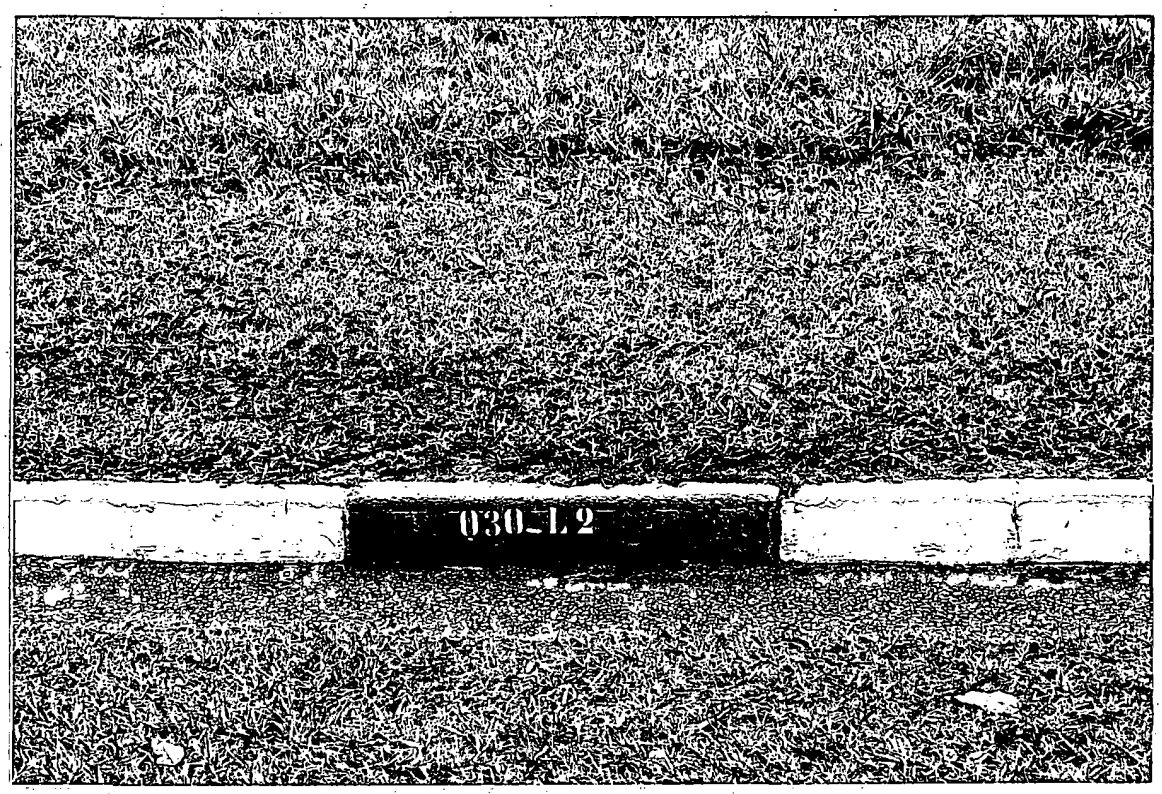


Foto nº 01 – Identificação do **Imóvel I** sito à Alameda dos Papagaios.

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 290 - 2º ANDAR - CJ. 24 - FONE: (11) 3107-7849 - SÃO PAULO - SP
E-MAIL: joafefi@terra.com.br

3º Ofício Cível
Fls. 1232
Esq.

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto nº 02 – Vista da Alameda dos Papagaios em frente ao imóvel.

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 290 - 2º ANDAR - CJ. 24 - FONE: (11) 3107-7849 - SÃO PAULO - SP
E-MAIL: joafefi@terra.com.br

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

3º Ofício Cível
Fls. 1223
Esc.



Fotos nº 3 e 4 – Vista interna do **imóvel I.**



AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 290 - 2º ANDAR - CJ. 24 - FONE: (11) 3107-7849 - SÃO PAULO - SP
E-MAIL: joafefi@terra.com.br

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

3º Ofício Cível
Fls. 1234
Esc.

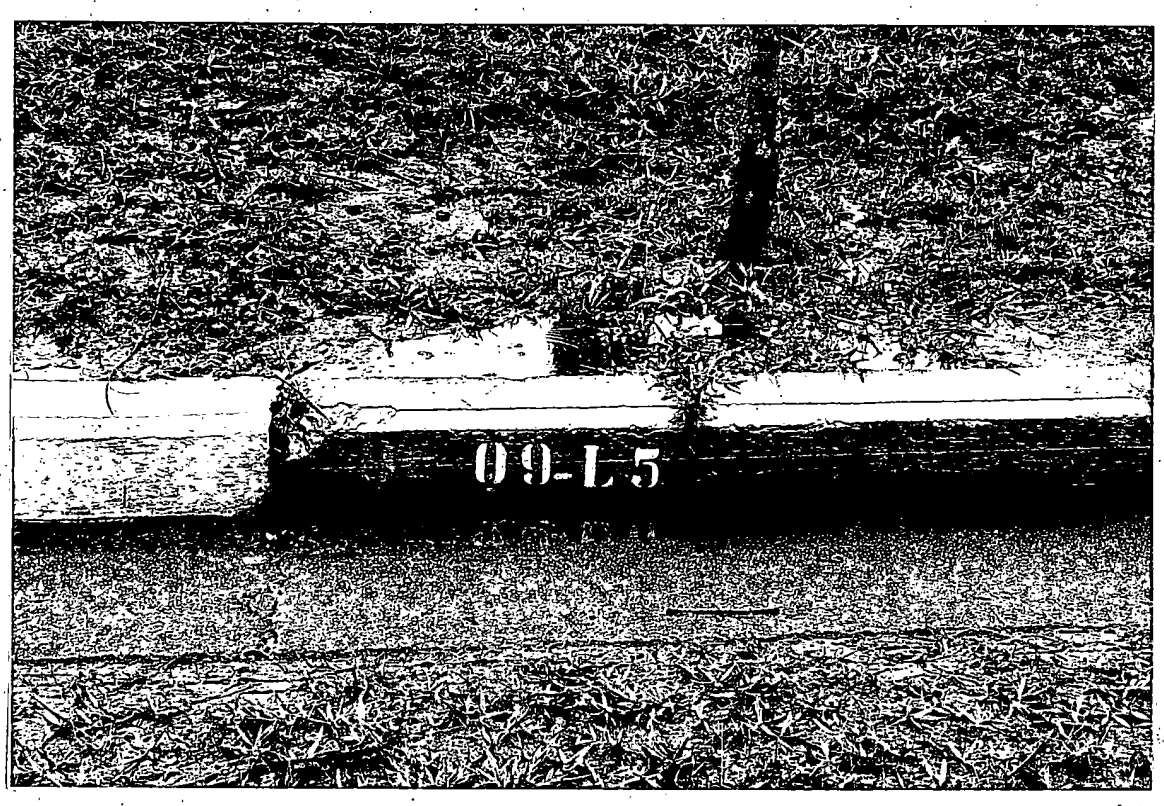


Foto nº 05 – Identificação do **imóvel II** sito à Alameda das Cravinas.

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 290 - 2º ANDAR - CJ. 24 - FONE: (11) 3107-7849 - SÃO PAULO - SP
E-MAIL: joafefi@terra.com.br

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

3º Ofício Cível
Fls. 1235
Edg.



Foto nº 06 – Vista da Alameda das Cravinas em frente ao imóvel.

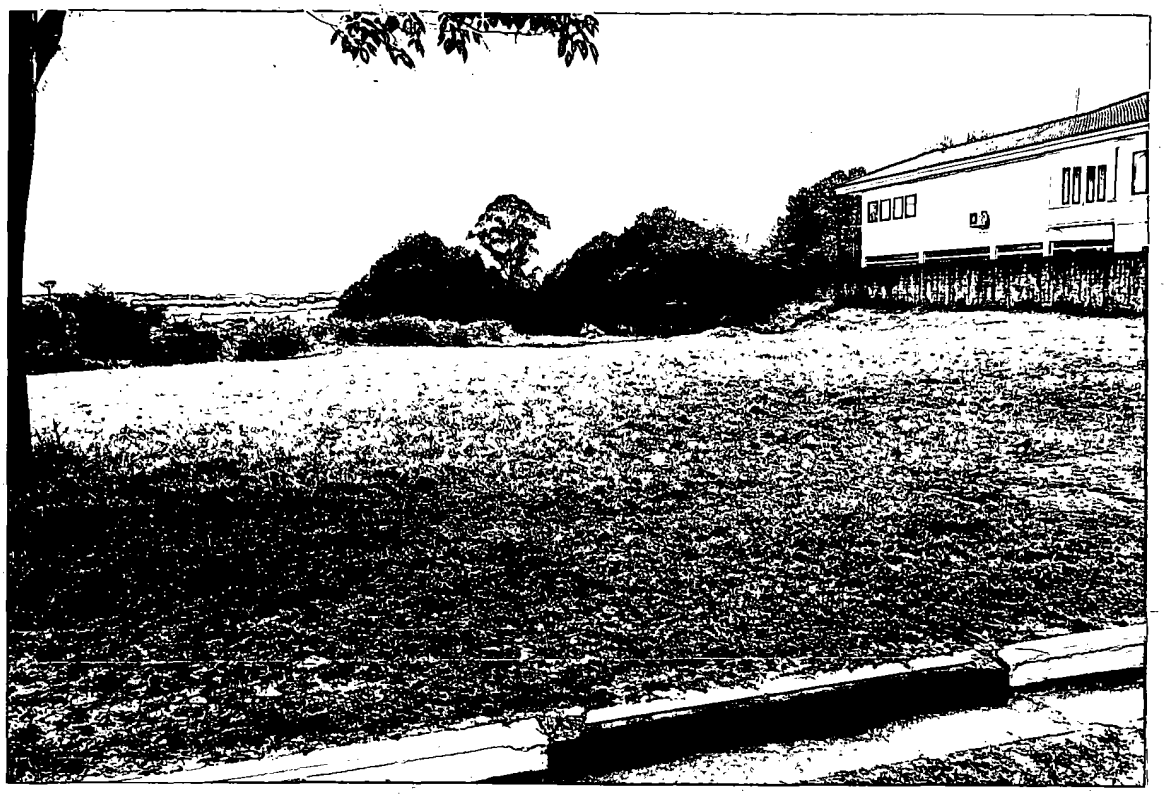
AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 290 - 2º ANDAR - CJ. 24 - FONE: (11) 3107-7849 - SÃO PAULO - SP
E-MAIL: joafefi@terra.com.br

3º Ofício Cível
Fls. 1236
Esc.

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL



Fotos nº 7 e 8 – Vista interna do **imóvel II.**



AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 290 - 2º ANDAR - CJ. 24 - FONE: (11) 3107-7849 - SÃO PAULO - SP
E-MAIL: joafefi@terra.com.br

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

3º Ofício Cível
Fls. 1237
Esc.

ANEXO II

Pesquisa de mercado de preços de terrenos

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 290 - 2º ANDAR - CJ. 24 - FONE: (11) 3107-7849 - SÃO PAULO - SP
E-MAIL: joafefi@terra.com.br

Processo 0008293-82.1997.8.26.0286/SP, Evento 630, CAPA1534, Página 1

3º Ofício Cível
Fls. 1238
Esc.

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTO 01

Local : Condomínio City Castelo – TE2162
Área : 2.100,00 m^2.
Preço : R$ 420.000,00 – à vista.
Ofertante : Utu-Guaçu Imóveis – tel: 4013-9090
Oferta : 15.10.2.018 – site WWW.utuguacuimoveis.com.br
Observação : terreno com leve aclive

Valor à vista com dedução da oferta

$$m^2 = \frac{R\$\ 420.000,00 \times 0,90}{2.100,00\ m^2} = R\$\ 180,00$$

Valor homogeneizado

R$ 180,00 x 1,00

V_u = R$ 180,00 /m^2.

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 290 - 2º ANDAR - CJ. 24 - FONE: (11) 3107-7849 - SÃO PAULO - SP
E-MAIL: joafefi@terra.com.br

3º Ofício Cível
Fls. 1239
Esc.

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTO 02

Local : Condomínio City Castelo – TE2437
Área : 2.000,00 m^2.
Preço : R$ 350.000,00 – à vista.
Ofertante : Utu- Guaçu imóveis – tel: 4013-9090
Oferta : 15.10.2.018 – site WWW.utugucuimoveis.com.br
Observação : terreno com leve aclive

Valor à vista com dedução da oferta

$$m^2 = \frac{R\$\ 350.000,00 \times 0,90}{2.000,00\ m^2} = R\$\ 157,50$$

Valor homogeneizado

R$ 157,50 x 1,00

$$\mathbf{V_u = R\$\ 157,50\ /m^2.}$$

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 290 - 2º ANDAR - CJ. 24 - FONE: (11) 3107-7849 - SÃO PAULO - SP
E-MAIL: joafefi@terra.com.br

3º Ofício Cível
Fls. 1240
Esc.

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTO 03

Local : Condomínio City Castelo – TE2481
Área : 2.258,00 m^2.
Preço : R$ 450.000,00 – à vista.
Ofertante : Silvana Carvalho Imóveis – tel: 4023-0176
Oferta : 15.10.2.018 – site WWW.silvanacarvalho.com.br
Observação : terreno plano

Valor à vista com dedução da oferta

$$m^2 = \frac{R\$\ 450.000,00 \times 0,90}{2.258,00\ m^2} = R\$179,36$$

Valor homogeneizado

R$ 179,36 x 1,00

V_u = R$ 179,36 /m^2.

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 290 - 2º ANDAR - CJ. 24 - FONE: (11) 3107-7849 - SÃO PAULO - SP
E-MAIL: joafefi@terra.com.br

3º Ofício Cível
Fls.5 1241
Esc.

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTO 04

Local : Condomínio City Castelo – TE2067
Área : 3.304,00 m^2.
Preço : R$ 800.000,00 – à vista.
Ofertante : Silvana Carvalho Imóveis – tel: 4023-0176
Oferta : 15.10.2.017 – site: WWW.silvanacarvalhoimoveis.com.br
Observação : terreno plano

Valor à vista com dedução da oferta

$$m^2 = \frac{R\$\ 800.000,00 \times 0,90}{3.304,00\ m^2} = R\$\ 217,92$$

Valor homogeneizado

R$ 217,92 x 1,00

V_u = R$ 217,92 /m^2.

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 290 - 2º ANDAR - CJ. 24 - FONE: (11) 3107-7849 - SÃO PAULO - SP
E-MAIL: joafefi@terra.com.br

3º Ofício Cível
Fls. 1242
Esc.

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTO 05

Local : Condomínio City Castelo – TE2649
Área : 2.078,00 m^2.
Preço : R$ 280.000,00 – à vista.
Ofertante : Silvana Carvalho Imóveis – tel: 4023-0176
Oferta : 15.10.2.018 – site:WWW.silvanacarvalhoimoveis.com.br
Observação : terreno plano.

Valor à vista com dedução da oferta

$$m^2 = \frac{R\$\ 280.000,00 \times 0,90}{2.078,00\ m^2} = R\$\ 121,27$$

Valor homogeneizado

R$ 121,27 x 1,00

$$V_u = R\$\ 121,27\ /m^2.$$

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 290 - 2º ANDAR - CJ. 24 - FONE: (11) 3107-7849 - SÃO PAULO - SP
E-MAIL: joafefi@terra.com.br

3º Ofício Cível
Fls. 1243
Esc.

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTO 06

Local : Condomínio City Castelo – TE0763
Área : 3.028,50 m^2.
Preço : R$ 540.000,00 – à vista.
Ofertante : Century 21 Loja de Imóveis – tel: 4025-4002
Oferta : 15.10.2.018 – site:WWW.c21lojadeimoveis.com.br
Observação : terreno plano.

Valor à vista com dedução da oferta

$$m^2 = \frac{R\$\ 540.000,00 \times 0,90}{3.028,50\ m^2} = R\$\ 160,47$$

Valor homogeneizado

R$ 160,47 x 1,00

V_u = R$ 160,47 /m^2.

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 290 - 2º ANDAR - CJ. 24 - FONE: (11) 3107-7849 - SÃO PAULO - SP
E-MAIL: joafefi@terra.com.br

3º Ofício Cível
Fls. 1244
Esc.

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTO 07

Local : Condomínio City Castelo – TE0482
Área : 3.100,00 m^2.
Preço : R$ 700.000,00 – à vista.
Ofertante : Century 21 Loja de Imóveis – tel: 4025-4002
Oferta : 15.10.2.018 – site:WWW.c21lojadeimoveis.com.br
Observação : terreno plano.

Valor à vista com dedução da oferta

$$m^2 = \frac{R\$\ 700.000,00 \times 0,90}{3.100,00\ m^2} = R\$203,22$$

Valor homogeneizado

R$ 203,22 x 1,00

V_u = R$ 203,22 /m^2.

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 290 - 2º ANDAR - CJ. 24 - FONE: (11) 3107-7849 - SÃO PAULO - SP
E-MAIL: joafefi@terra.com.br

3º Ofício Cível
Fls. 1245
Esc.

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

RESUMO

Elemento 01	R$	180,00 / m^2
Elemento 02	R$	157,50 / m^2
Elemento 03	R$	179,36 / m^2
Elemento 04	R$	217,92 / m^2
Elemento 05	R$	121,27 / m^2
Elemento 06	R$	160,47 / m^2
Elemento 07	R$	203,22 / m^2
Somatória	R$	1.219,74 / m^2

MÉDIA

$$\text{Média} = \frac{\text{R\$ } 1.219{,}74}{07} = \text{R\$ } 174{,}24$$

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

- 30% = R$ 174,24 x 0,70 = R$ 121,26

+30% = R$ 174,24 x 1,30 = R$ 226,51

VALOR BÁSICO UNITÁRIO DO TERRENO

Dos elementos resumidos não existem elementos discrepantes, todos se encontram dentro do intervalo de confiança compreendido entre R$121,26/$m^2$ e R$226,51/$m^2$, portanto a média saneada homogeneizada será o valor básico unitário do metro quadrado do terreno a ser adotado na presente avaliação e igual a **R$ 174,24/m^2.**

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 290 - 2º ANDAR - CJ. 24 - FONE: (11) 3107-7849 - SÃO PAULO - SP
E-MAIL: joafefi@terra.com.br