

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

Juízo de Direito da Vara Cível Única - Comarca de Piratininga-SP

Carta Precatória: n° 1000179.66.2021.8.26.0458.

Processo: n° 0002046-56-2020.8.26-0132

Rinaldo Stoffa x Maria Cecília Rodrigues Guzzoni e outros.

1- Objetivo.

Orlando Carlos Montagna perito judicial signatário, nomeado e compromissado nos termos do artigo 465 e s.s do novo Código do Processo Civil, vêm com respeito e acatamento junto a Vossa Excelência, em atenção ao despacho proferido às fls, apresentar o trabalho avaliatório pormenorizado a seguir.

2- Preâmbulo.

Trata-se da Carta Precatória oriunda do Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Catanduva-SP, cuja finalidade se resume na avaliação do respectivo imóvel, que doravante passo a pormenorizar:

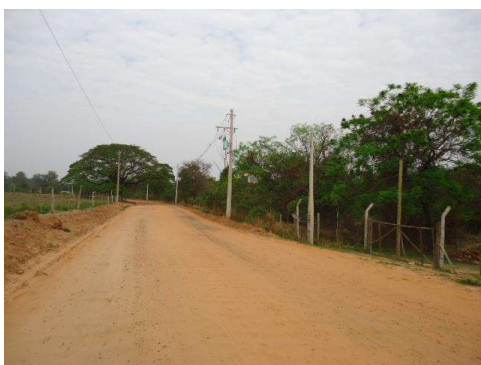
3- Vistoria:

Executada dia 21/09/2021, vimos tratar de uma gleba vocacionada a empreendimentos urbanísticos, com área superficial útil de 1,0042ha, somados a 2,88ha em área de preservação permanente do Córrego Alambari, totalizando uma área de 3,8842 hectares. O imóvel se encontra ocupado por espécies arbóreas nativa, desprovido de benfeitorias, localizada nas proximidades do Núcleo Brasília Paulista, sito as margens da estrada municipal de terras PTG 337, que dá acesso à cidade de Piratininga e ao núcleo Brasília.

- Fotos:

- Fachada do Imóvel.

- Vista interna do imóvel.



- Estrada PTG-337.



– Imóvel.



- Vista aérea



3.1- Acesso:

São dois acessos distintos:

1º- Iniciando no centro de Piratininga, caminhando 06 km pela estrada PTG-030 adentrando mais 5,8km pela estrada municipal PTG-037 até o imóvel.

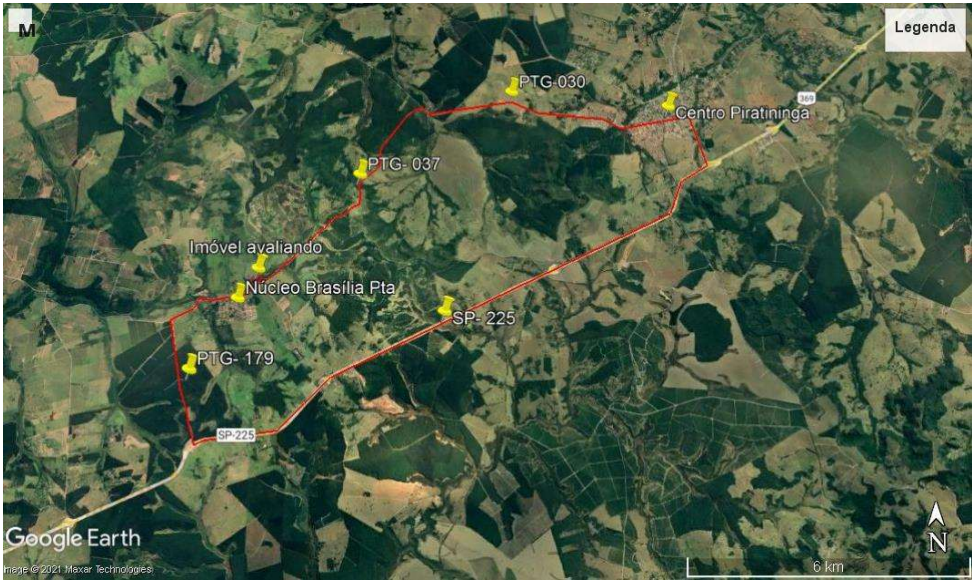
2º- Iniciando no centro de Piratininga, caminhando 15,5 km pela Rodovia Estadual João B. Cabral Rennó (SP-225), adentrando mais 2,8km pela estrada municipal PTG-179 e, por fim, mais 2 km pela estrada PTG- 337, passando pelo Núcleo Brasília até a chegada no imóvel.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ORLANDO CARLOS MONTAGNA. Protocolado em 28/09/2021 às 08:31:26, sob o número WPIA21700089242. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000179-66.2021.8.26.0458 e o código 99D398A.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FAUSTO GUSTAVO PIRES, liberado nos autos em 07/02/2022 às 11:05.

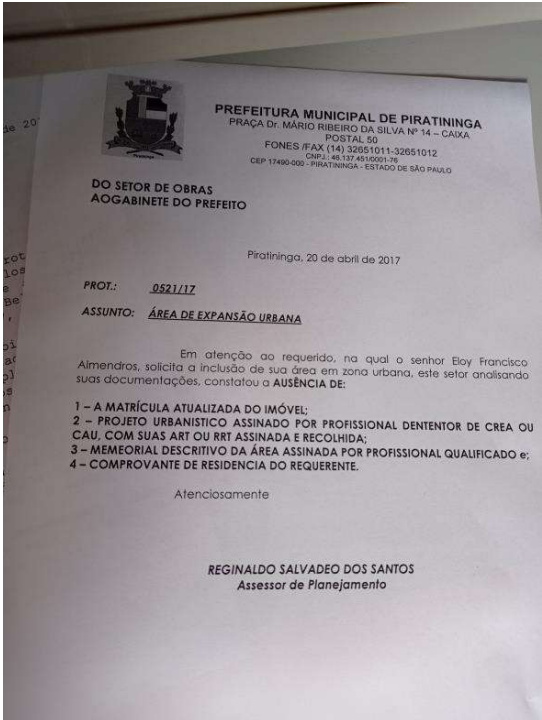
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002046-56.2020.8.26.0132 e código 7C4A62D.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA CRISTINA SIGOLI PARDO FUZARO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/10/2022 às 20:33, sob o número WCTD22701023815. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004572-59.2021.8.26.0132 e código D.JmCCyQ3.



3.2 – Situação registraria:

O imóvel está assentado no Cartório de Registros de Imóveis e Anexos de Piratininga sob nº 9.956. Conforme se vislumbra na Av-06 da respectiva matrícula, em 07 de agosto de 2019, teve seu cancelamento junto ao SNCR - Sistema Nacional de Castro Rural, se descaracterizando doravante, como imóvel rural, cuja incorporação ao perímetro urbano do município, se deu por força da Lei Municipal 2.361/18. Contudo, informo ainda, segundo informações colhidas, tramita no setor de obras do município processo de regularidade de projeto urbanístico referente á urbanização da respectiva gleba.



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ORLANDO CARLOS MONTAGNA. Protocolado em 28/09/2021 às 08:31:26, sob o número WPIA21700089242. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000179-66.2021.8.26.0458 e o código 99D398A.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FAUSTO GUSTAVO PIRES, liberado nos autos em 07/02/2022 às 11:05 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002046-56.2020.8.26.0132 e código 7C4A62D.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA CRISTINA SIGOLI PARDO FUZARO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/10/2022 às 20:33 , sob o número WCTD22701023815 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004572-59.2021.8.26.0132 e código D.JmCCyQ3.

- 4 METODOLOGIA:

Consiste na determinação do valor provável que o imóvel alcançaria em uma transação imobiliária, com fundamento em pesquisas contemporâneas no mercado imobiliário, tomando como paradigma, imóveis efetivamente negociados ou ofertados, combinado com aplicação da metodologia na qual se faça necessária, para representação de um justo valor.

Nesse quadro em virtude da gleba ser vocacionada a projetos urbanísticos, a metodologia aplicada via de regra, é a avaliação através do processo Involutivo, conforme determina NBR 14653-1-2004 da ABNT.

Método Involutivo: Consiste no método de estudo de viabilidade técnico econômica para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente mediante hipotético empreendimento imobiliário, compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado. A avaliação por esse processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas com base nos preços obtidos em pesquisa, considerando todas as despesas inerentes à transformação do terreno em empreendimento imobiliário projetado, prevendo margem de lucro líquido ao empreendedor, despesas de implantação, comercialização das unidades e previsão de despesas adicionais.

- 5 PARADIGMAS:

Foram colhidas 02 ofertas de venda de lotes no Núcleo Brasília Paulista, que resultou no preço médio para venda de \$78,11 por metro quadrado. Vejamos:

1: Terreno localizado na Rua Guaianases medindo 19x32 com área de 608m², ofertado a \$50.000,00 a razão de 82,23/m² - Informante: Sr Jonatas – F: 14-3236-3804.



2: Terreno localizado na Rua Parecys medindo 11x43m com área superficial de 473 m² ofertado a \$35.000,00 à razão de 74,00/m² - Informante Sra Nerli - F: 14-99106-8050

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ORLANDO CARLOS MONTAGNA. Protocolado em 28/09/2021 às 08:31:26, sob o número WPIA21700089242. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000179-66.2021.8.26.0458 e o código 99D398A.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FAUSTO GUSTAVO PIRES, liberado nos autos em 07/02/2022 às 11:05. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002046-56.2020.8.26.0132 e código 7C4A62D.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA CRISTINA SIGOLI PARDO FUZARO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/10/2022 às 20:33, sob o número WCTD22701023815. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004572-59.2021.8.26.0132 e código D.JmCCyQ3.



6- AVALIAÇÃO.

Na avaliação pretendida, é comumente utilizado o critério de Olave definido pela formula matemática: $X = \{ [(S \cdot (1-K) \cdot Q) / (1+L)] - Dt \}$, onde:

X= Valor da gleba bruta

S= Área útil total da gleba a ser hipoteticamente loteada.

K= Percentual da área “S” a ser descontada do sistema viário e equipamentos comunitários.

Q= Valor médio de venda colhido em loteamentos nas adjacências.

L= Lucro do empreendedor

Dt= Percentual de despesas totais de urbanização.

Estando definida a área utilizável da gleba avalianda, resultante em 1,0042 ha iguais á 10.042,00 metros quadrados, temos:

S= 10042,00

K= 0.35

Q= \$78,11/m².

L= 25%

Dt= São as despesas estimadas de urbanização resultantes em 30% de $S(1-K)Q$.

Aplicando os valores na respectiva formula aritmética temos:

$$X = \{ [(10042 \cdot (1-0,35) \cdot 78,11) / (1+25)] \} - [0,30 \times 10042 \times (1-0,35) \times 78,11]$$

$$X = \{ [10042 \times 0,65 \times 78,11 / 1,25] \} = 407\,877,92 - [0,30 \times 10042 \times 0,65 \times 78,11] = 152\,954,22$$

$$X = 407.877,92 - 152.954,22 = R\$254.923,70.$$

--

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ORLANDO CARLOS MONTAGNA. Protocolado em 28/09/2021 às 08:31:26, sob o número WPIA21700089242. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000179-66.2021.8.26.0458 e o código 99D398A.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FAUSTO GUSTAVO PIRES, liberado nos autos em 07/02/2022 às 11:05.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002046-56.2020.8.26.0132 e código 7C4A62D.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA CRISTINA SIGOLI PARDO FUZARO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/10/2022 às 20:33, sob o número WCTD22701023815. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004572-59.2021.8.26.0132 e código D.JmCCyQ3.

Em face aos estudos apresentados, concluímos que o valor provável do imóvel seja de **R\$254.923,70** (duzentos e cinquenta e quatro mil, novecentos e vinte e três reais e setenta centavos)

ENCERRAMENTO

Agradecendo a confiança em que sou merecedor, encontro-me desde já, a disposição de Vossa Excelência para eventuais esclarecimentos e futuras nomeações, deixando o *decisum* a critério do nobre magistrado.

Piratinunga, 27 de setembro de 2.021.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ORLANDO CARLOS MONTAGNA. Protocolado em 28/09/2021 às 08:31:26, sob o número WPIA21700089242. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000179-66.2021.8.26.0458 e o código 99D398A.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FAUSTO GUSTAVO PIRES, liberado nos autos em 07/02/2022 às 11:05.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002046-56.2020.8.26.0132 e código 7C4A62D.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA CRISTINA SIGOLI PARDO FUZARO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/10/2022 às 20:33, sob o número WCTD22701023815. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004572-59.2021.8.26.0132 e código D.JmCCyQ3.