

115-69769a

711  
12

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO - CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 - 10º andar - cj. 1009 - Centro - S.P. - ☎ 3104.9638

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI - PINHEIROS**

TJSP-4ª OF. CÍVEL, PINHEIROS-17/OUT/2013 14:10-027491-1/2

Ação: **Despejo por Falta de Pagamento**  
Processo: **0451262-62.1998.8.26.0011**  
Requerente: **José Passarelli Netto**  
Requeridos: **José Roberto Messina e outros**

**GERSON DENAPOLI**, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em referência, tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

# LAUDO

## 1. INTRODUÇÃO

1.1 – O autor é credor do réu da quantia indicada na inicial que, por não ter sido saldada no prazo legal, teve sua cobrança requerida nos termos da presente ação.

1.2 – Julgado procedente o pedido e determinada a avaliação do imóvel descrito no Termo de Penhora e Depósito de fls. 694, foi o signatário honrado para esse mister como se vê do r. despacho de fls. 692 – item 5.

O exequente formulou quesitos vistos às fls. 702/703.

## 2. VISTORIA

### 2.1 – Do Local

O imóvel em estudo integra o loteamento denominado “Patrimônio do Carmo”, localizado no bairro do Carmo ou Sorocamirim – Município e Comarca de São Roque/SP, cujo acesso se dá pela Rodovia Bunjiro Nakao – altura do km 54.

Trata-se de local de uso estritamente residencial, padrão médio, dispondo de todos os melhoramentos públicos, a saber: rede de água e esgoto, iluminação pública e domiciliar, rede de telefone, guias e sarjetas, pavimentação, rede de águas pluviais, limpeza pública e coleta de lixo, etc.

## 2.2 – Do Loteamento Patrimônio do Carmo

O loteamento "Patrimônio do Carmo" consiste de um empreendimento do tipo horizontal fechado, composto de lotes de terreno destinados a formar núcleos urbanos. Com destinação exclusivamente residencial e metragem que varia de 1.216,00 m<sup>2</sup> a 2.700,00 m<sup>2</sup>, a incorporação dos terrenos deve obedecer a rigorosos parâmetros urbanísticos com relação ao uso e ocupação do solo.

Subdividido em seis bairros (*Mata, Campo, 1ª Encosta, 2ª Encosta, 3ª Encosta e Colina*), o empreendimento foi concebido para proporcionar à casa de campo o máximo de conforto, e é dotado de completa infraestrutura de serviços básicos e comunitários, bem como de lazer e comodidades.

## 2.3 – Do Terreno Avaliando

O lote de terreno objeto da avaliação (*lote de nº 109, da quadra 8, Setor "L"*) está localizado na Alameda Angicos (*antiga Alameda Treis*), bairro Colina 6, conforme indicação na cor amarela na cópia parcial da planta juntada como Anexo II deste laudo

De formato irregular e acompanhando a topografia do local, envolve área de **1.560,00 m<sup>2</sup>**, com frente de **29,00 m**, em curva, consoante a certidão de matrícula nº 6026, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque (*doc. de fls. 697/699*), e confirmada pelo perito através de levantamento feito "in loco".

As fotografias anexas ilustram e complementam a vistoria.

### 3. AVALIAÇÃO

No caso vertente, por se tratar de um imóvel integrante de um condomínio horizontal fechado, onde as vendas apresentam inúmeras particularidades, o signatário é de parecer que a sua avaliação deva ser feita restringindo a análise ao interior do próprio empreendimento.

Diligenciando junto ao consultor José Carlos Costa (fones: (11) 3782-8991 e 99659-6703), que atua na venda de imóveis do loteamento Patrimônio do Carmo, o signatário conseguiu levantar dados de pesquisa referentes a cinco elementos consistentes de terrenos assemelhados localizados no próprio bairro Colina 6, com características comparáveis às do avaliando, a saber:

#### 1. Alameda dos Cedros

Área: 1.700,00 m<sup>2</sup>  
Oferta: R\$150.000,00

#### 2. Alameda dos Cedros

Área: 1.487,50 m<sup>2</sup>  
Oferta: R\$180.000,00

#### 3. Alameda dos Cedros

Área: 1.362,50 m<sup>2</sup>  
Oferta: R\$180.000,00

#### 4. Alameda dos Cedros

Área: 1.540,00 m<sup>2</sup>  
Oferta: R\$180.000,00

#### 5. Alameda das Casuarinas

Área: 1.288,60 m<sup>2</sup>  
Oferta: R\$200.000,00

Aplicando-se um deságio de 10% relativo à elasticidade dos negócios, o preço unitário de cada elemento pesquisado e devidamente homogeneizado, resulta em:

**1. Alameda dos Cedros**

Preço Unitário Homogeneizado:

$$R\$150.000,00/1.700,00 \times 0,90 = \mathbf{R\$79,41/m^2}$$

**2. Alameda dos Cedros**

Preço Unitário Homogeneizado:

$$R\$180.000,00/1.487,50 \times 0,90 = \mathbf{R\$108,91/m^2}$$

**3. Alameda dos Cedros**

Preço Unitário Homogeneizado:

$$R\$180.000,00/1.362,50 \times 0,90 = \mathbf{R\$118,90/m^2}$$

**4. Alameda dos Cedros**

Preço Unitário Homogeneizado:

$$R\$180.000,00/1.540,00 \times 0,90 = \mathbf{R\$105,19/m^2}$$

**5. Alameda das Casuarinas**

Preço Unitário Homogeneizado:

$$R\$200.000,00/1.288,60 \times 0,90 = \mathbf{R\$139,69/m^2}$$

**Média Aritmética:**  $(R\$79,41 + R\$108,91 + R\$118,90 + R\$105,19 + R\$139,69)/5 = \mathbf{R\$110,42/m^2}$

Limite Superior (+ 30%)       $\mathbf{R\$143,55/m^2}$

Limite Inferior (- 30%):       $\mathbf{R\$77,29/m^2}$

Como todos os elementos se encontram dentro do intervalo de confiança, tem-se que o valor de **R\$110,42/m<sup>2</sup>** representa o justo preço unitário a ser considerado na avaliação do lote de terreno em questão.

716  
1K

---

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO - CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 - 10º andar - cj. 1009 - Centro - S.P. - ☎ 3104.9638

---

Isto posto, e de posse do preço unitário de terreno acima, o valor do terreno avaliando resulta em:

$$V_t = 1.560,00 \text{ m}^2 \times \text{R}\$110,42/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R}\$172.255,00$$

#### 4. CONCLUSÃO

Em função do resultado apurado no capítulo anterior, o valor de mercado do imóvel avaliando - válido para a data do presente laudo, é de R\$172.255,00 (*cento e setenta e dois mil e duzentos e cinquenta e cinco reais*).

#### 5. QUESITOS

Do Autor (fls. 702/703):

1) Queira o Sr. Perito descrever o imóvel avaliando quanto à sua localização, zoneamento e melhoramentos públicos da região;

RESPOSTA: Favor reportar-se ao capítulo 2 do presente laudo.

2) Queira o Sr. Perito descrever as características construtivas do imóvel, dimensões (terreno e construção), idade, estado de conservação, sistema hidráulico, elétrico e pintura, fornecendo a planta baixa do imóvel e memorial fotográfico atual;

RESPOSTA: Vide resposta do quesito anterior, convindo salientar que o imóvel consiste de um terreno nu (*sem benfeitorias*).

77  
12

---

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO - CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 - 10º andar - cj. 1009 - Centro - S.P. - ☎ 3104.9638

---

3) Queira o Sr. Perito informar se o imóvel encontra-se em bom estado de conservação e uso;

RESPOSTA: Prejudicado, em face da resposta do quesito anterior.

4) Queira o Sr. Perito informar para que finalidade o imóvel é utilizado atualmente e para quais atividades pode ser destinado;

RESPOSTA: Favor reportar-se ao item 2.2 do presente laudo.

5) Queira o Sr. Perito mencionar os valores imobiliários praticados na região e nas propriedades circunvizinhas, o que fundamentaria a quantia auferida pela avaliação, fornecendo, neste caso, os dados completos das imobiliárias consultadas e o nome dos corretores que prestaram informações;

RESPOSTA: Favor reportar-se ao capítulo 3 deste laudo.

6) Queira o Sr. Perito informar qual o valor do m<sup>2</sup> praticado pelo mercado nas proximidades do imóvel objeto da perícia;

RESPOSTA: Vide resposta do quesito anterior.

7) Queira o Sr. Perito efetuar a avaliação pelo método comparativo de renda e por estimativa;

RESPOSTA: Vide, ainda, resposta do quesito nº 5 retro.

7  
7

718  
12

---

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO - CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 - 10º andar - cj. 1009 - Centro - S.P. - ☎ 3104.9638

---

8) Queira o Sr. Perito esclarecer qual a metodologia mais indicada para efetuar a avaliação do imóvel em questão e qual o valor de mercado obtido através desta metodologia;

RESPOSTA: Favor reportar-se ao quanto consignado no capítulo 3 retro.

9) Queira o Sr. Perito informar se há alguma benfeitoria no bem objeto da perícia, ou se há empreendimentos recentes na região que acarretam alterações no preço e valorização do bairro, dentre outras variáveis que influem diretamente no valor do imóvel.

RESPOSTA: A respeito do indagado, tem-se que:

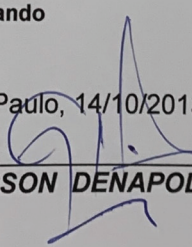
- ⇒ o lote de terreno avaliando não possui benfeitorias;
- ⇒ a pesquisa de valores desenvolvida pelo signatário já leva em conta eventuais alterações de preços porventura ocorridas no local em função de recentes incorporações.

## 6. TERMO DE ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo, datilografado em 08 (oito) folhas, escritas apenas no anverso, todas rubricadas, com exceção da última (datada e assinada), sendo acompanhado de 02 (dois) anexos relacionados a seguir:

- I. Fotografias Ilustrativas
- II. Planta do Bairro Colina 6 que integra o Imóvel Avaliando

São Paulo, 14/10/2013

  
\_\_\_\_\_  
**GERSON DENAPOLI**

15.697699

719  
K

---

---

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO - CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 - 10º andar - cj. 1009 - Centro - S.P. - ☎ 3104.9638

---

---

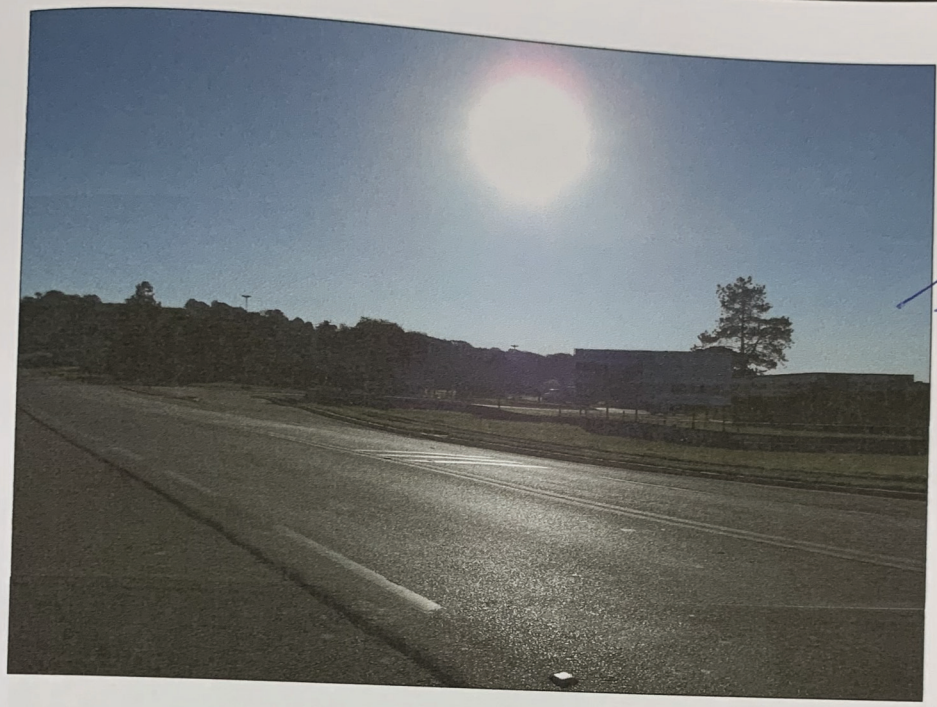
**A N E X O    I**

7

46.115-697X699

720  
K

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638



~~7~~

1) Rodovia Bunjiro Nakao na altura do km 54, onde se dá o acesso ao empreendimento Patrimônio do Carmo cujo portal de entrada é mostrado abaixo.



~~7~~

721  
12

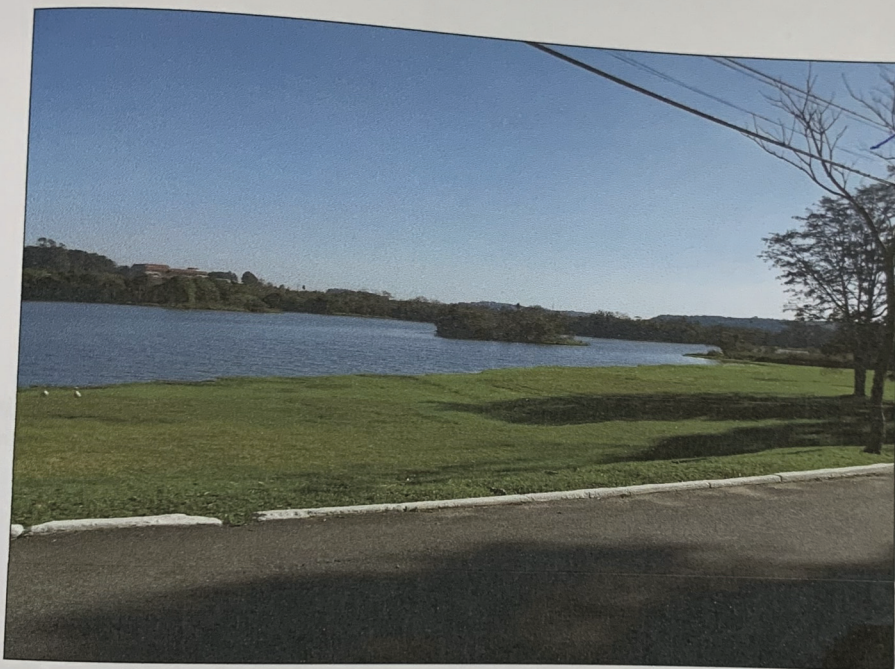
115-6977699

---

**GERSON DENAPOLI**

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO - CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 - 10º andar - cj. 1009 - Centro - S.P. - ☎ 3104.9638

---



2) Interior do empreendimento, com o observador posicionado na Avenida Estrutural que permite o acesso aos bairros Mata, Campo, 1ª Encosta, 2ª Encosta, 3ª Encosta e Colina.

15.115-697/69a

722  
K

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO - CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 - 10º andar - cj. 1009 - Centro - S.P. - ☎ 3104.9638



3) Placas de identificação do bairro Colina 6 e da Alameda dos Angicos, onde se situa o lote de terreno objeto da avaliação.



115-6977699

724  
12

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO - CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 - 10º andar - cj. 1009 - Centro - S.P. - ☎ 3104.9638



4) Interior do terreno, observando-se a topografia e as divisas laterais esquerda (*cerca viva*) e direita (*alambrado*), indicadas pelas setas.



