

**EXCELENTÍSSIMO(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE COTIA – SÃO PAULO.****PROCESSO:** 0013733-58.2006.8.26.0152**AÇÃO:** Avaliação de Imóvel

Regis Cleber M. Moro, Engenheiro Civil, perito judicial nomeado nos autos da ação Procedimento Comum Cível, imposto pela **Sociedade dos Proprietários do Jardim das Flores**, em face de **Midori Oizumi**, vem, respeitosamente, à presença de **Vossa Excelência**, após diligências e estudos necessários, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte Laudo Técnico.

LAUDO TÉCNICO



Membro titular do Ibape sp

*Perito Judicial, Regis Cleber Machado Moro**CREA:5061854727, End. Rua do ouvidor, 480 – Jardim dos Altos – Barueri-SP.**Cel. 11-94736-3045 – email: rcm_moro@yahoo.com.br*

COMARCA DE COTIA
1ª VARA CÍVEL

LAUDO PERICIAL
De
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Processo Nº 0013733-58.2006.8.26.0152

Autor:

SOCIEDADE DOS PROPRIETÁRIOS DO JD. DAS FLORES

Réu:

MIDORI OIZUMI

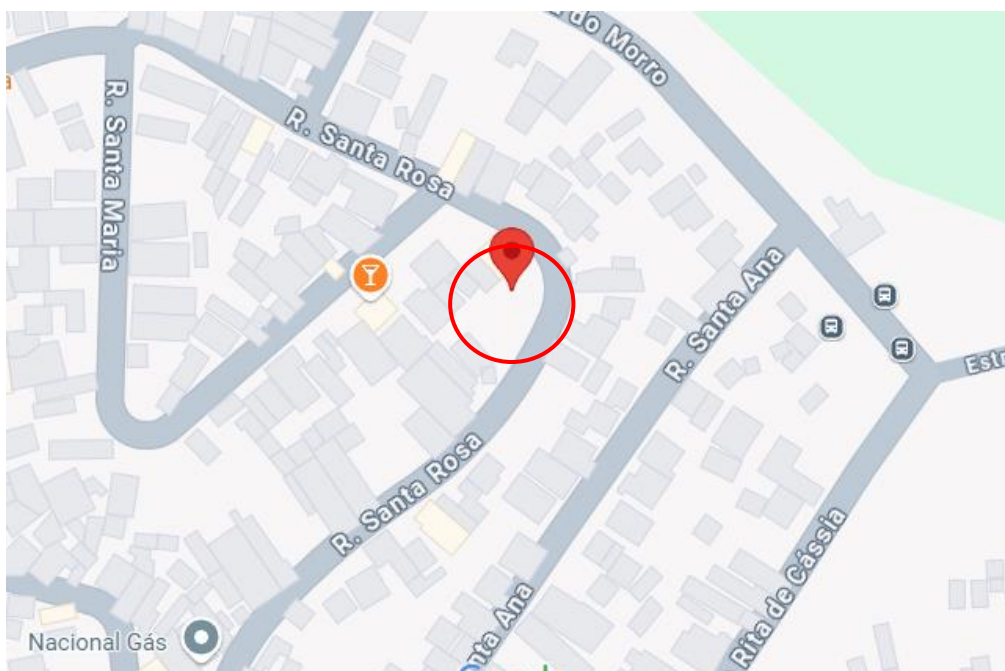
SUMÁRIO

I.	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
	I.1 Atos Processuais	5
	I.2 Outros Fatos	6
II.	VISTORIA.....	6
	II.1 Situação e Características Gerais.....	7
III.	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	09
	III.1 Terreno.....	09
	III.2 Benfeitoria.....	10
IV.	CRITÉRIOS E METODOLOGIA.....	10
	IV.1 Método Comparativo.....	10
V.	AVALIAÇÃO.....	12
	V.1 Obtenção do valor metro quadrado do terreno.....	12
VI.	CONCLUSÃO.....	18
VII.	ENCERRAMENTO.....	19
VIII.	ANEXO.....	20

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor do imóvel, situada à Rua Santa Rosa Nº 390, Jardim Santo Antônio – Embu das Artes/SP.

Na imagem abaixo, tem-se a demonstração do mapa de logradouros da região, com destaque para a localização do imóvel avaliando.



Acima, temos uma imagem do Google Maps, onde foi possível identificar através do círculo vermelho o imóvel localizado na Rua Santa Rosa, bem como as ruas que o circunvizinham.

I.1 Atos Processuais**SOCIEDADE DOS PROPRIETÁRIOS DO**

JARDIM DAS FLORES, inscrita no CGC/MF sob o n.º 53.415.063/0001-75, com sede localizada à Rua dos Cravos, n.º 08, Jardim das Flores, Município de Cotia, Estado de São Paulo, neste ato, representada por seu presidente ODAIR FERNANDES VICTOR, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 21.305.873-X, inscrito no CPF/MF sob o n.º 128.472.798-06, residente e domiciliado na Rua dos Cravos, n.º 505, Jardim das Flores, Município de Cotia, Estado de São Paulo, por seu advogado infra-assinado, com instrumento de procuração incluso (Doc. 01), vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, com base na legislação vigente, especificadamente pelo art. artigo 282 e seguintes do Código de Processo Civil, propor a presente

AÇÃO DE COBRANÇA PELO RITO ORDINÁRIO

em face de **MIDORI OIZUMI**, brasileira, solteira, maior, bancária, portadora da cédula de identidade RG n.º 2.795.244-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob o n.º 061.116.888-04, residente e domiciliada na Rua Palma, n.º 235, Cidade Vargas, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04318-060 em razão dos fatos e seguintes fundamentos:

I – DOS FATOS

Ativar o Windows

Acesse Configurações para ativar o W

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO

JARDIM DAS FLORES, qualificada nos autos do incidente de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que move contra **MIDORI OIZUMI**, por seu advogado subscritor, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer o seguinte:

Requer a penhora do imóvel de propriedade do executado, descrito na **matrícula nº 11.338** em anexo, denominado como **lote 33 da quadra 07** do "Jardim Santo Antonio, município de Embu das Artes", adjudicado ao executado.

Ato contínuo requer a averbação, por via eletrônica, da constrição na matrícula do imóvel perante o Registro Imobiliário, conforme determina o art. 844 do CPC.

Feito isto, requer intimação da parte executada, por seu representante legal, acerca da penhora realizada (art. 841, §1º do CPC).

Ativar o Windows

Acesse Configurações para ativar o Wi

I.2 Outros Fatos

Às fls. 1557, o E. Juízo honrou este Signatário com sua nomeação, para atuar como Perito Judicial, facultando a formulação de quesitos e indicação de assistentes técnicos.

II VISTORIA

Este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, em cumprimento ao disposto do art. 466 § 2º do Novo CPC, informando data e horário da realização dos trabalhos via e-mail às partes.

Após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu "correto" valor. Sendo assim, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, este Signatário, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, passa a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide.

Dessa forma, passa-se a seguir a demonstrar a localização do bem em questão, detalhando seus acabamentos com base nas informações, razões e pelos fatos narrados anteriormente, assim como, vai este trabalho ilustrado com fotos do local.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor do imóvel, situada à Rua Santa Rosa, Nº 390, Jardim Santo Antônio – Embu das Artes/SP.



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea onde foi possível identificar o imóvel em questão, conforme indicado.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é uma posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites. O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

Perito Judicial, Regis Cleber Machado Moro

CREA:5061854727, End. Rua do ouvidor, 480 – Jardim dos Altos – Barueri-SP.

Cel. 11-94736-3045 – email: rcm_moro@yahoo.com.br

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

A Rua Santa Rosa, para qual o imóvel avaliando faz frente, é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

Item	Melhoramento conforma art.32 § 1º do CTN	Melhoramento existente	Melhoramento não existente	Observações
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (dist. máxima de 2 Km)	X		
VI	Bancos		X	
VII	Supermercados	X		

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Terreno

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos todos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato irregular, com frente principal para à Rua Santa Rosa, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este trabalho. Temos os principais pontos a serem considerados:

Área do Terreno 310.30 m²
Área Construída.....0,00 m²
Topografia Terreno Plano
Formato Aclive
Consistência..... Seca
Acessibilidade Direta



Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do imóvel, onde nota-se a sua via de acesso.

Perito Judicial, Regis Cleber Machado Moro

CREA:5061854727, End. Rua do ouvidor, 480 – Jardim dos Altos – Barueri-SP.

Cel. 11-94736-3045 – email: rcm_moro@yahoo.com.br

III.2 Benfeitoria

O imóvel não possui benfeitorias

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2. A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método evolutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel avaliando (como área e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto, a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 14.653-1. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em

Perito Judicial, Regis Cleber Machado Moro

CREA:5061854727, End. Rua do ouvidor, 480 – Jardim dos Altos – Barueri-SP.

Cel. 11-94736-3045 – email: rcm_moro@yahoo.com.br

imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do imóvel.

Para a avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, tráfegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros.

Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

V AVALIAÇÃO

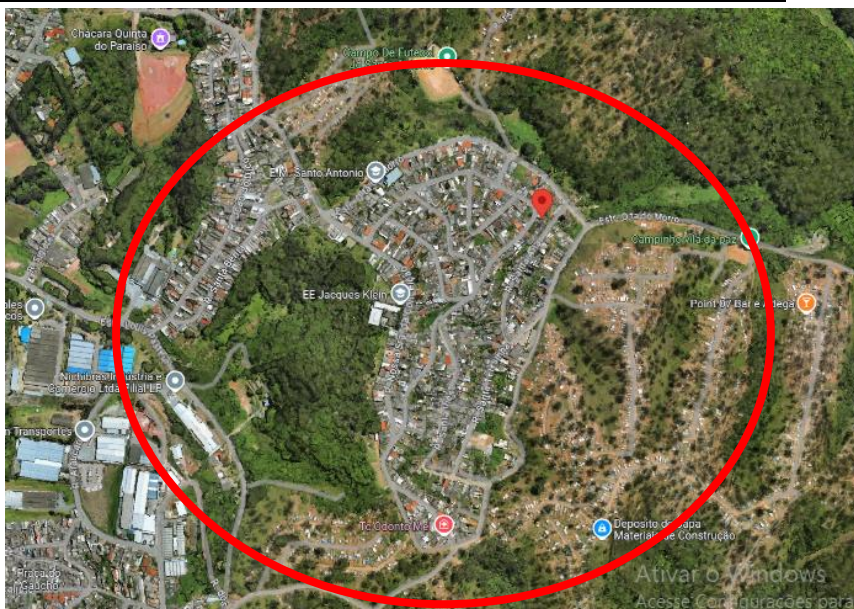
V.1 Obtenção do valor metro quadrado do terreno

Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, percorreu-se a diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 06 (seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:



Acima, temos uma imagem do Google, onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.

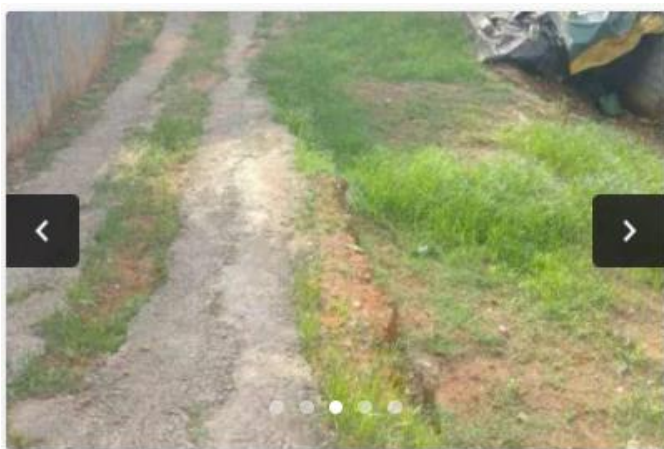
Perito Judicial, Regis Cleber Machado Moro

CREA:5061854727, End. Rua do ouvidor, 480 – Jardim dos Altos – Barueri-SP.

Cel. 11-94736-3045 – email: rcm_moro@yahoo.com.br

ELEMENTO 1


DADOS DO ELEMENTO 1	
Área Terreno (m²)	125m²
Valor da Área Total	R\$ 180.000,00
Valor do (m²)	R\$ 1.440,00
Ofertante	Henrique Imóveis
Telefone	11- 94025-2261
Endereço	Jd. Santo Antônio

ELEMENTO 2


DADOS DO ELEMENTO 1	
Área Terreno (m²)	300m²
Valor da Área Total	R\$ 230.000,00
Valor do (m²)	R\$ 766,00
Ofertante	MK Prime
Telefone	11- 94508-6777
Endereço	Jd. Santo Antônio

Perito Judicial, Regis Cleber Machado Moro

CREA:5061854727, End. Rua do ouvidor, 480 – Jardim dos Altos – Barueri-SP.

Cel. 11-94736-3045 – email: rcm_moro@yahoo.com.br

ELEMENTO 3


DADOS DO ELEMENTO 1	
Área Terreno (m²)	420m²
Valor da Área Total	R\$ 320.000,00
Valor do (m²)	R\$ 761,00
Ofertante	Luiz Corretor
Telefone	11- 96878-1000
Endereço	Jardim Pinheirinho

ELEMENTO 4


DADOS DO ELEMENTO 1	
Área Terreno (m²)	286m²
Valor da Área Total	R\$ 240.000,00
Valor do (m²)	R\$ 839,00
Ofertante	Mercatto
Telefone	11- 94508-6777
Endereço	Jardim Pinheirinho

Perito Judicial, Regis Cleber Machado Moro

CREA:5061854727, End. Rua do ouvidor, 480 – Jardim dos Altos – Barueri-SP.

Cel. 11-94736-3045 – email: rcm_moro@yahoo.com.br

ELEMENTO 5

DADOS DO ELEMENTO 1

Área Terreno (m²)	370m²
Valor da Área Total	R\$ 425.000,00
Valor do (m²)	R\$ 1.148,00
Ofertante	Rodrigo Souza
Telefone	11- 94561-7213
Endereço	Jardim Pinheirinho

ELEMENTO 6

DADOS DO ELEMENTO 1

Área Terreno (m²)	125m²
Valor da Área Total	R\$ 90.000,00
Valor do (m²)	R\$ 720,00
Ofertante	Rodrigo Souza
Telefone	11- 94021-4358
Endereço	Jd. Santo Antônio

Perito Judicial, Regis Cleber Machado Moro

CREA:5061854727, End. Rua do ouvidor, 480 – Jardim dos Altos – Barueri-SP.

Cel. 11-94736-3045 – email: rcm_moro@yahoo.com.br

A aplicação do fator oferta forneceu os seguintes resultados:

<u>REFERENCIA</u>	<u>VALOR TOTAL</u>	<u>VALOR POR m²</u>
ELEMENTO 1	R\$ 180.000,00	R\$ 1.440,00
ELEMENTO 2	R\$ 230.000,00	R\$ 766,00
ELEMENTO 3	R\$ 320.000,00	R\$ 761,00
ELEMENTO 4	R\$ 240.000,00	R\$ 839,00
ELEMENTO 5	R\$ 425.000,00	R\$ 1.148,00
ELEMENTO 6	R\$ 90.000,00	R\$ 720,00
TOTAL		R\$ 5.674,00

MEMORIAL DE CÁLCULO DO TERRENO

AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO M²

MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO M² DAS 06 AMOSTRAS PESQUISADAS

MÉDIA ARITMÉTICA = $\frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das 06 amostras}}{06 \text{ (amostras)}} = \frac{\text{R\$ } 5.674,00}{06} = \text{R\$ } 945,00$

Valor do Imóvel na Média Aritmética: 310,30m² x R\$ 945,00 = R\$ 293.233,00

MÉDIA HOMOGENEIZADA

MÉDIA HOMOGENEIZADA = $\frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ de 04 amostras}}{04 \text{ (amostras)}} = \frac{\text{R\$ } 3.514,00}{04} = \text{R\$ } 878,00$

Valor do Imóvel na Média Homogeneizada: 310,30m² x R\$ 878,00 = R\$ 272.598,00

Obs: Foram retirados os valores dos elementos número 01 E 06 (o mais Baixo / o mais Alto)

MÉDIA PONDERADA

$$\begin{array}{lcl} \text{VALOR DO M}^2 \text{ NA MÉDIA ARITMÉTICA: R\$ 945,00} & + 20\% = & \text{R\$ 1.134,00} \\ & \text{R\$ 945,00} & - 20\% = \text{R\$ 756,00} \end{array}$$

Elementos acima de R\$ 1.134,00 e abaixo de R\$ 756,00 serão retiradas para efeito do cálculo

Foram retiradas as amostras de números: 01, 05 e 06

$$\text{MÉDIA PONDERADA} = \frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das amostras restantes}}{03 \text{ amostras}} = \frac{\text{R\$ 2.366,00}}{03} = \text{R\$ 788,00}$$

$$\text{Valor do Imóvel na Média Ponderada: } 310,30\text{m}^2 \times \text{R\$ 788,00} = \text{R\$ 244.516,00}$$

CONCLUSÃO

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 246.900,00 (Arredondamento até o máximo de 1%)

Limite Inferior: R\$ 222.210,00 (Variação até o máximo de 10%)

Limite Superior: R\$ 271.590,00 (Variação até o máximo de 10%)

VALOR ARREDONDADO = R\$ 270.000,00 (arbitrado)

Novembro/2024

VIII CONCLUSÃO

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor do imóvel, situada à Rua Santa Rosa Nº 390, Jardim Santo Antônio – Embu das Artes/SP.

O Perito designado para elaboração do Laudo de Vistoria Pericial: inspecionou, fotografou e elaborou o Laudo de Vistoria.

O Perito não possui interesse de nenhuma natureza no imóvel e tampouco no resultado deste Laudo.

Os trabalhos desenvolvidos são baseados em análises, avaliações, diligências, pesquisas e conclusões. O presente Laudo foi elaborado em conformidade com a legislação técnica da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e com as boas práticas da Engenharia Civil.

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. É importante observar condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer e manutenção do condomínio onde o imóvel se encontra; a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

Em virtude do exposto acima, cabe a este avaliador afirmar que:

Em contrapartida, este Profissional priorizou elementos em oferta situados na mesma região econômica e com dimensões compatíveis ao uso e ocupação do solo para a região em estudo.

Após homogeneização da pesquisa imobiliária, este Profissional apurou um valor de:

R\$ 270.000,00
(duzentos e setenta mil Reais)

IX ENCERRAMENTO:

Dada por cumprida a missão, encerram-se o presente Laudo Técnico, que vai 22 (vinte e duas) folhas todas de um só lado, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última, colocando-se a inteira disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessária.

Barueri, 28 de Novembro de 2024

REGIS CLEBER MACHADO MORO

Perito Judicial

Engenheiro Civil

CREA: 5061854727

X ANEXO - FOTOS:**Foto 01:** Frente do imóvel**Foto 02:** Lateral do imóvel

Perito Judicial, Regis Cleber Machado Moro

CREA:5061854727, End. Rua do ouvidor, 480 – Jardim dos Altos – Barueri-SP.

Cel. 11-94736-3045 – email: rcm_moro@yahoo.com.br

**Foto 03:** Rua de acesso**Foto 04:** Rua de acesso

Perito Judicial, Regis Cleber Machado Moro

CREA:5061854727, End. Rua do ouvidor, 480 – Jardim dos Altos – Barueri-SP.

Cel. 11-94736-3045 – email: rcm_moro@yahoo.com.br

**Foto 05:** Divisa do imóvel

Perito Judicial, Regis Cleber Machado Moro

CREA:5061854727, End. Rua do ouvidor, 480 – Jardim dos Altos – Barueri-SP.

Cel. 11-94736-3045 – email: rcm_moro@yahoo.com.br