

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

373
m

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA CO-
MARCA DE COTIA - SÃO PAULO.

Processo nº 0016975-83.2010.8.26.0152/01
Ação:- Cumprimento de Sentença
Exequente:- Associação dos Proprietários do
Loteamento Parque Paulistano
Executado:- Susumo Okatsu e outro

152 FCOA.19.00027117-1 121119 1501 058

THALES DO VALLE DUTRA, Engenheiro, Perito Judicial, lou-
vado e compromissado nos autos do processo em epígrafe, tendo procedido
às diligências necessárias ao cumprimento de sua missão e compulsado aten-
tamente as peças que instruem o feito, vem, mui respeitosamente, apresentar
à V. Exa. o resultado de seu trabalho, consubstanciado no presente

LAUDO TÉCNICO

Cotia, 11 de novembro de 2019.


THALES DO VALLE DUTRA

CAPÍTULO - I

PRELIMINARES

Refere-se o presente parecer técnico à **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** proposta por **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO PARQUE PAULISTANO** em face de **SUSUMO OKATSU E OUTRO**.

Conforme consta da petição de fls. 01/03, o exequente ajuizou ação de cobrança buscando a condenação dos executados ao pagamento das taxas de manutenção do residencial Parque Paulistano, a qual foi julgada parcialmente procedente, nos termos da R. Decisão de fls. 262/273.

Em fase de cumprimento da r. sentença, requereu a intimação dos executados para o pagamento voluntário do débito atualizado, sob pena de multa de 10% do valor da condenação.

Decorrido o prazo legal sem o pagamento da dívida procedeu-se à penhora do seguinte bem: *“uma área de terras medindo 113.890,00m²,*

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

375
m

LAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

situada neste município, no sítio dos Victor", conforme Termo de Penhora e Depósito de fls. 304.

Nomeado Perito Judicial para a avaliação do bem penhorado, conforme R. Despacho de fls. 323, assumiu o signatário o compromisso geral em Cartório, de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar o competente parecer técnico, e que ora submete a apreciação do E. **JULGADOR**, como segue:

CAPÍTULO - II

VISTORIA,

Após estudo acurado da matéria, procedeu o signatário a vistoria dos imóveis, quando então buscou observar suas situações, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita conceituação de seu valor de venda.

II.1 - LOCALIZAÇÃO

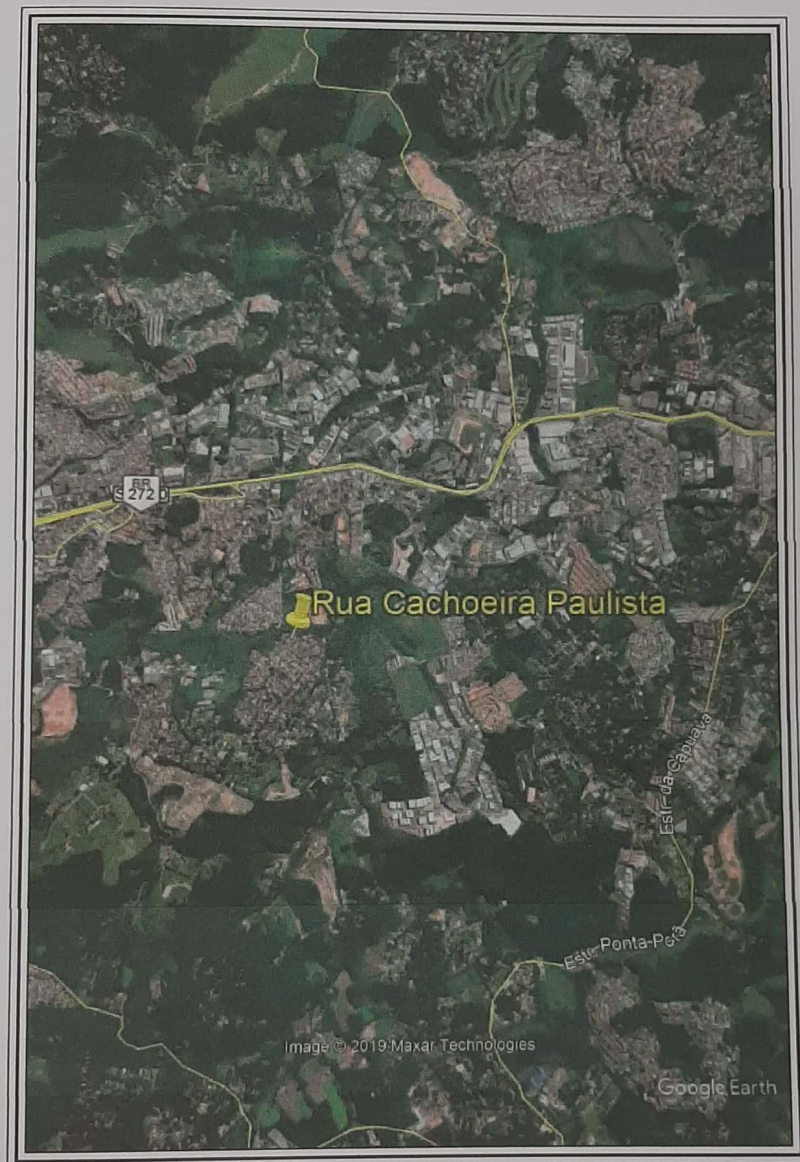
O imóvel avaliando integrante do Loteamento Parque Paulistano, está localizado na Rua Cachoeira Paulistas, nº 491, via interna do referido loteamento que se situa na Estrada Pedreira Eldorado, nº 650, Município de Cotia.

Tudo conforme configurado nas imagens do "GOOGLE EARTH", a seguir juntadas.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

377
3

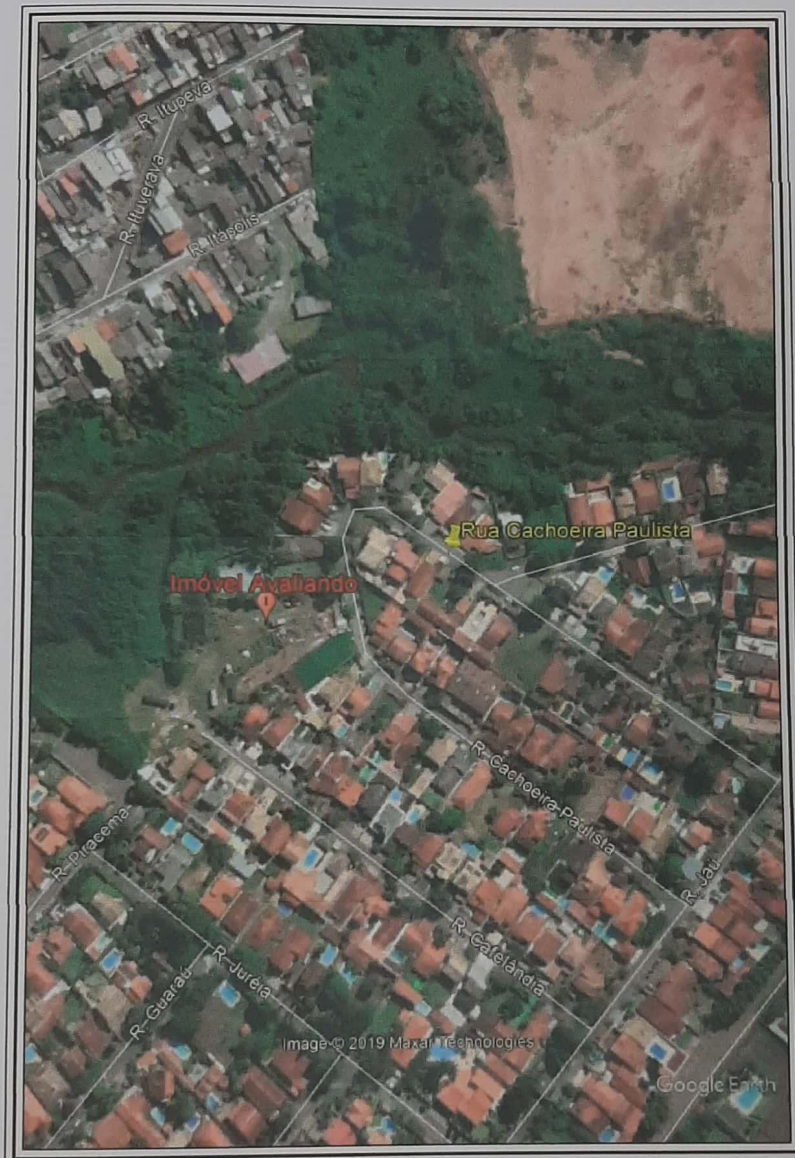
MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

379
33

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

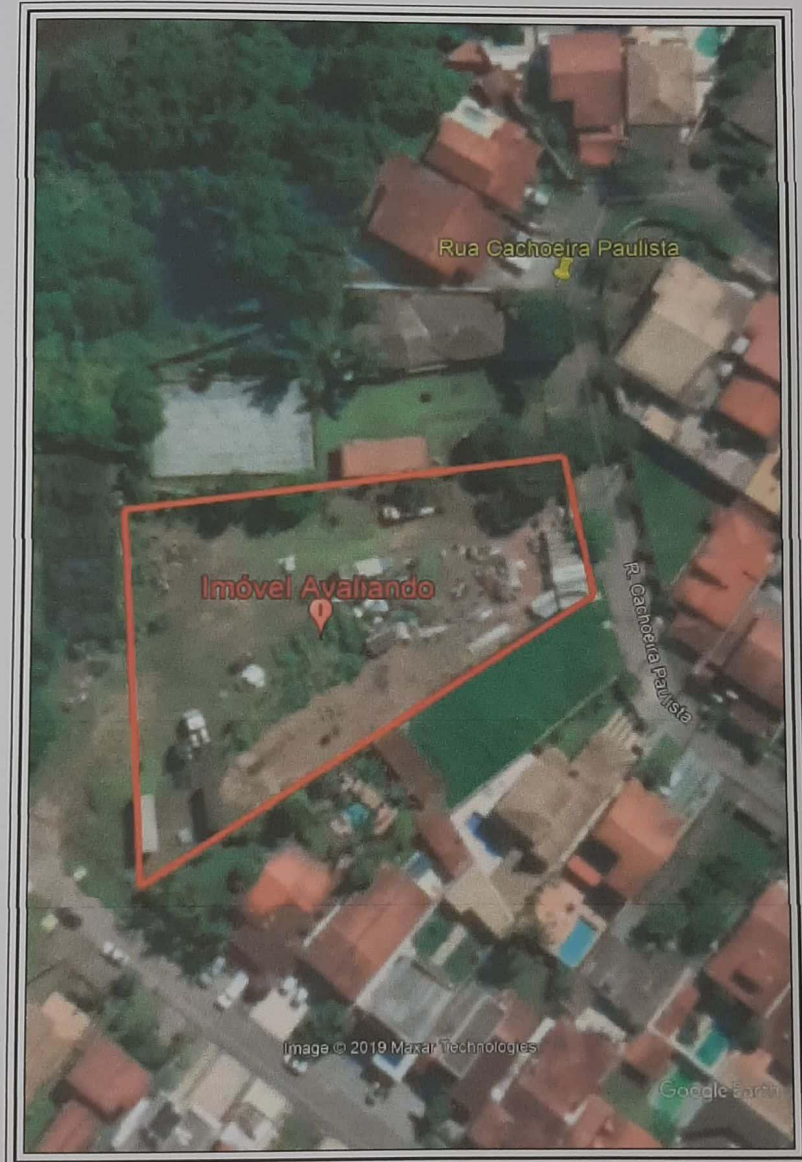


7

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

380
m

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



8

CAPÍTULO - III

O IMÓVEL AVALIANDO

SITUADO NO LOTEAMENTO PAISAGEM RENOIR

III.1 - TERRENO

O terreno do imóvel avaliando, integrante do Loteamento Parque Paulistano situado na Rua Cachoeira Paulista, nº 491, aparentemente seco e firme, possui topografia totalmente plana e encerra área de **3.000,00m²**.

III.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro não existem benfeitorias passíveis de avaliação.



FOTO 01 : Vista parcial da Estrada Pedreira Eldorado, pela qual se acessa o Loteamento Parque Paulistano, à direita, onde apontado.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

383
m

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 02 : Vista da Guarita de acesso ao Loteamento Parque Paulistano, situada no nº 650 da Estrada Pedreira Eldorado.

11



FOTO 03 : Outro ângulo da Estrada Pedreira Eldorado, pela qual se acessa o Loteamento Parque Paulistano, à esquerda, onde apontado.



FOTO 04 : Vista parcial da Rua Cachoeira Paulista, via interna do Loteamento Parque Paulistano, notando-se o imóvel avaliando, à direita, onde apontado.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

386
m

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 05 : Vista parcial do imóvel avaliando, situado na Rua Cachoeira Paulista, nº 491, integrante do Loteamento Parque Paulistano.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

387
m

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 06 : Outro ângulo do imóvel avaliando, situado na Rua Cachoeira Paulista, nº 491, integrante do Loteamento Parque Paulistano.



FOTO 07 : Outro ângulo da Rua Cachoeira Paulista, via interna do Loteamento Parque Paulistano, notando-se o imóvel avaliando, à esquerda, onde apontado.

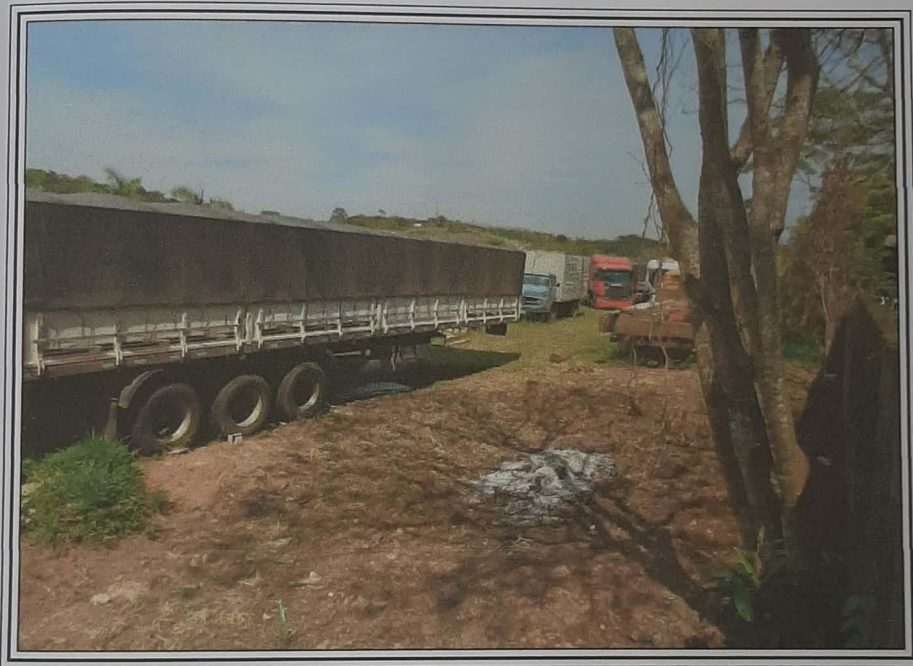


FOTO 08 : Vista parcial do imóvel avaliando, o qual é utilizado para estacionamento de caminhões.



FOTO 09 : Outro ângulo do imóvel avaliando, o qual é utilizado para estacionamento de caminhões.

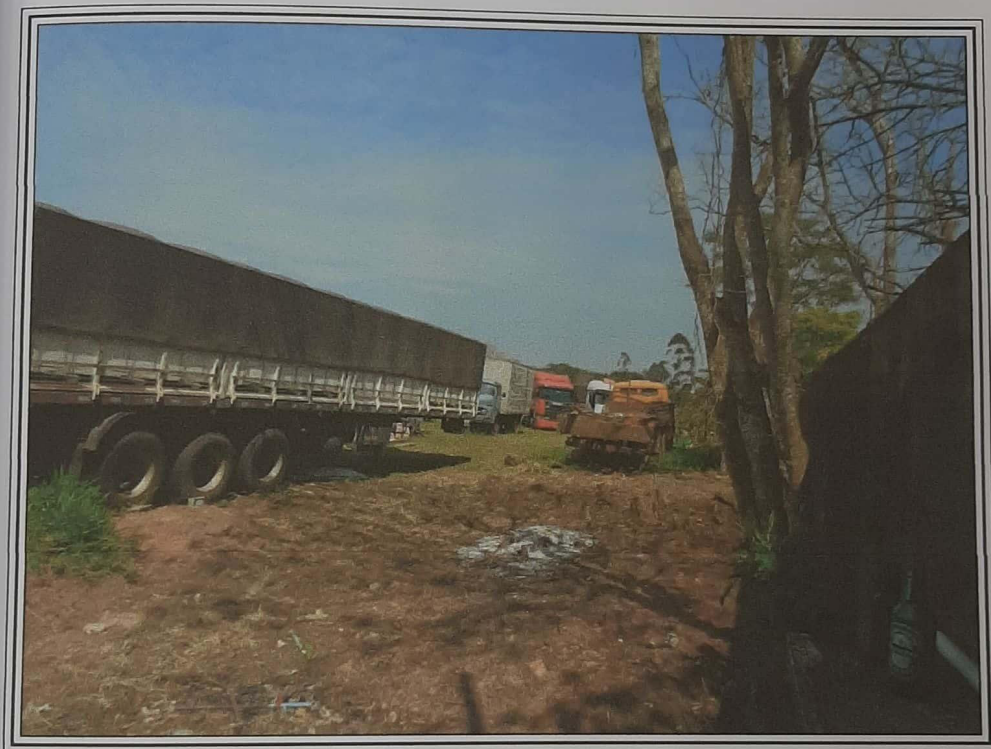


FOTO 10 : Outro ângulo do imóvel avaliando, o qual é utilizado para estacionamento de caminhões.

392
33



FOTO 11 : Outro ângulo do imóvel avaliando, o qual é utilizado para estacionamento de caminhões.

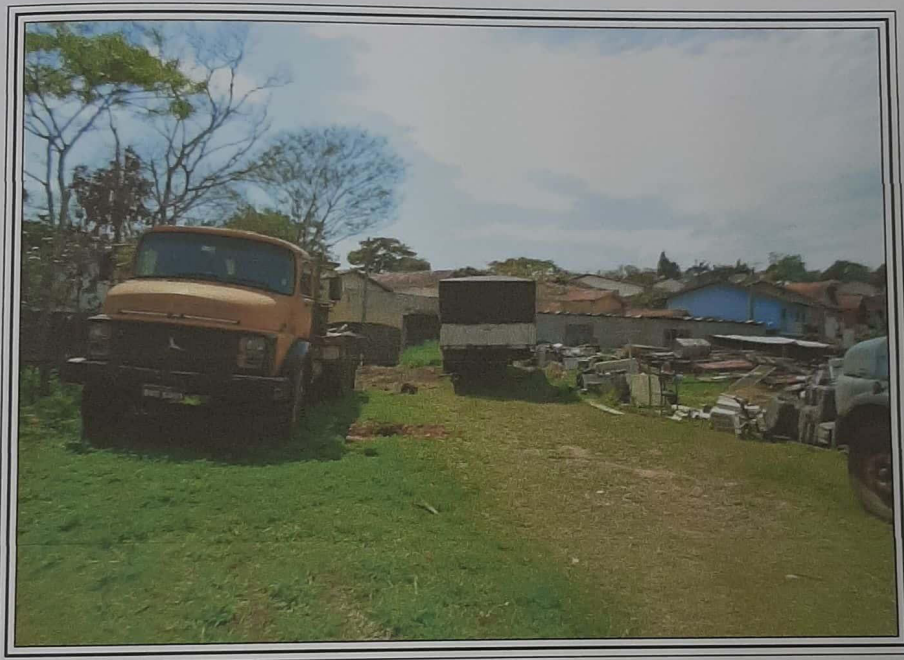


FOTO 12 : Outro ângulo interno do imóvel avaliando, notando-se a edificação inacabada existente.



FOTO 13 : Outro ângulo do imóvel avaliando, o qual é utilizado para estacionamento de caminhões.

CAPÍTULO - IV

APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

IV.1 - VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Para a fixação do justo e correto valor unitário de terreno, representante da realidade imobiliária do Loteamento Parque Paulistano, em que se situa o imóvel avaliando, o signatário se fundamentará no **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**, onde foram analisados dados de 05 (cinco) elementos em oferta de venda, todos situados na mesma região geoeconômica (Vide rol em ANEXO 01).

Todos os elementos, sofreram a homogeneização preconizada pelas Normas/11, com o fito de se apurar :

FATOR FONTE : nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado pois admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10%, compensando-se desta forma, a sua superestimativa natural;

ÁREA DO LOTE : os fatores testada e profundidade não foram considerados, haja vista todos os elementos estão situados dentro do Loteamento Parque Paulistano;

ATUALIZAÇÃO : Todos os valores referem-se ao mês de Outubro/2.019;

CONSTRUCÕES : Os elementos com algum tipo de construção, sofreram a dedução correspondente ao valor da mesma, sempre que estas edificações fossem representativas no preço do imóvel. Tal dedução se faz necessária para que o valor unitário final represente valor de terreno-nú;

LOCAL : A transposição de valores baseada nos índices fixados pela Municipalidade, elencados na Planta Genérica de Valores, não será considerada pelo Jurisperito, haja vista que todos os comparativos situam-se no próprio Loteamento Parque Paulistano.

COMPARATIVO CONCLUSO : Cognominado aquele resultante da análise do comparado arrolado

Tem-se então como valor unitário básico de lote na região enfocada, a saber:

$$q = \text{R\$ } 420,20\text{m}^2$$

QUATROCENTOS E VINTE REAIS
E VINTE CENTAVOS
POR METRO QUADRADO

IV.2 - VALOR DO TERRENO

O valor correspondente ao terreno do imóvel avaliando será firmado considerando-se as seguintes dimensões, a saber:

$$\text{ÁREA} = 3.000,00\text{m}^2$$

A avaliação será conduzida pela seguinte expressão:

$$VT_{\text{lote}} = S_{\text{lote}} \times q$$

onde:

$$VT_{\text{lote}} = \text{Valor do terreno}$$

$$S_{\text{lote}} = \text{Área do lote} = 3.000,00\text{m}^2$$

$$q = \text{Valor unitário definido por pesquisa retro apresentada} \\ = \text{R\$ } 420,20\text{m}^2$$

logo :

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

399
m

A MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

$$VT_{\text{LOTE}} = 3000,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 420,20/\text{m}^2$$

$$VT_{\text{LOTE}} = \text{R\$ } 1.260.600,00$$

Em números redondos:

$$VT_{\text{LOTE}} = \text{R\$ } 1.260.000,00$$

UM MILHÃO E DUZENTOS E SESSENTA MIL
REAIS

IV.3 - VALOR DAS BENFEITORIAS

Conforme exposto em item anterior, o lote avaliando não possui benfeitorias passíveis de serem avaliadas.

IV.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

Uma vez que não existem benfeitorias passíveis de avaliação, o valor total do imóvel será correspondente à fração do valor do terreno, a saber:

$$VI = VT$$

$$VI = R\$ 1.260.000,00$$

UM MILHÃO E DUZENTOS E SESSENTA MIL

REAIS

ENCERRAMENTO

Dando por encerrada a missão, apresento o Laudo de Avaliação do imóvel penhorado em 29 (vinte e nove) folhas, e 04 ANEXOS, impressas e enumeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas.

Cotia, 11 de novembro de 2019.


THALES DO VALLE DUTRA