

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA DE FAMÍLIA DO FORO CENTRAL DA
CAPITAL DE SÃO PAULO**

Processo nº : 0110613-74.2006.8.26.0100
Classe - Assunto : Execução de Alimentos - Alimentos
Repte : Franco Poiani Cavallari e outro
Reqdo : Robinson Cavallari

RAHIF JEBRINE, Engenheiro registrado no CREA sob o nº 5060658894, honrado com a nomeação de Perito Judicial nos autos da presente ação, tendo realizado os estudos, diligências e pesquisas que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar a V. Exa.

L A U D O

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**
jebnine.engenheiro@gmail.com

I – Considerações preliminares

O presente Laudo refere-se a uma Ação de Execução de Alimentos - Alimentos, em que figuram, de um lado, como Requerente, FRANCO POIANI CAVALLARI E OUTRO e, de outro, como Requerido, ROBINSON CAVALLARI, em curso na 6ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, processo esse catalogado com o número 0110613-74.2006.8.26.0100.

Considerando as pesquisas e diligências abaixo demonstradas, bem como o cálculo analítico dos dados recebidos, apurados e verificados em relação ao imóvel avaliando e Elementos Comparativos, temos que o valor correto e razoável apurado do imóvel é de

R\$ 1.240.000,00 (um milhão e duzentos e quarenta mil reais)

tendo como data-base o mês de dezembro de 2017.

Tendo em vista que o imóvel já foi a leilão e, mesmo em segunda praça, não houve qualquer licitante e, considerando a atual realidade do mercado imobiliário, que foi diretamente afetado pela crise econômica nacional e, considerando que se trata de excussão de dívida alimentar, em 19/06/2017, foi deferido pelo juízo responsável nova perícia ao imóvel avaliando para determinação do seu justo e equilibrado valor de mercado, facultando quesitos e assistentes técnicos no prazo da lei (**fl. 2.743**).

Nesse mesmo expediente foi nomeado como PERITO Oficial do MM. Juiz de Direito o signatário do presente Laudo, para proceder à apuração técnica dos fatos, qual seja, a **avaliação do justo, real e equilibrado valor** do bem descrito na matrícula nº 85.540 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, neste estado de São Paulo, cuja descrição será detalhada no item 1.1 “Identificação do Imóvel”, de propriedade do **RÉU**.

1 - OBJETIVO

Com as melhores práticas de mercado e conhecimento da região, determinar valor médio do imóvel abaixo descrito, conforme prática e exemplos da região, considerando a sua metragem, bem como localização, geometria e valoração comercial:

1.1 – Identificação do imóvel:

1.1.1 – Matrícula nº 85.540 – IMÓVEL: Área “A2a”, desmembrada da Área “A2”, originária da Área “B”, destacada do Sítio Caiambora, situada na Fazenda Vargem Grande, no distrito de Vicente de Carvalho, município e comarca de Guarujá-SP, com a seguinte descrição: Tem início no ponto 24b, localizado na divisa com a Área “A2b” de propriedade de Robinson Cavallari; desse ponto 24b, segue em linha reta fazendo divisa com a Área “A” de propriedade de Domiciano Gomes, com rumo de $66^{\circ}.11'22''$ SW, na distância de 47,666 metros até atingir o ponto 24A; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, fazendo divisa com a Área A1 com rumo de $23^{\circ}47'19''$ SE, na distância de 210,465 metros, até atingir o ponto 3A; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, fazendo divisa com a Área A5 de propriedade de Domiciano Gomes, com rumo de $60^{\circ}00'01''$ NE, na distância de 47,747 metros, até atingir o ponto 3a'; desse ponto deflete a esquerda e segue em linha reta, fazendo divisa com a Área A2b de propriedade de Robinson Cavallari, com rumo de $23^{\circ}.47'19''$ NW, na distância de 210,307 metros, até atingir o ponto 24b, inicial da descrição, encerrando a área total de 10.000,00 metros quadrados, objeto da matrícula nº 85.540 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá Estado de São Paulo.

1.1.2 – Resumo do Imóvel:

Dimensões: 210,38m (frente aos fundos) x 47,71 (frente para a Av. Antenor Pimentel), totalizando 10.000,00m² arredondados.



Figura 1: Localização do imóvel (imagem atual modificada por este engenheiro – fonte: Google Earth)

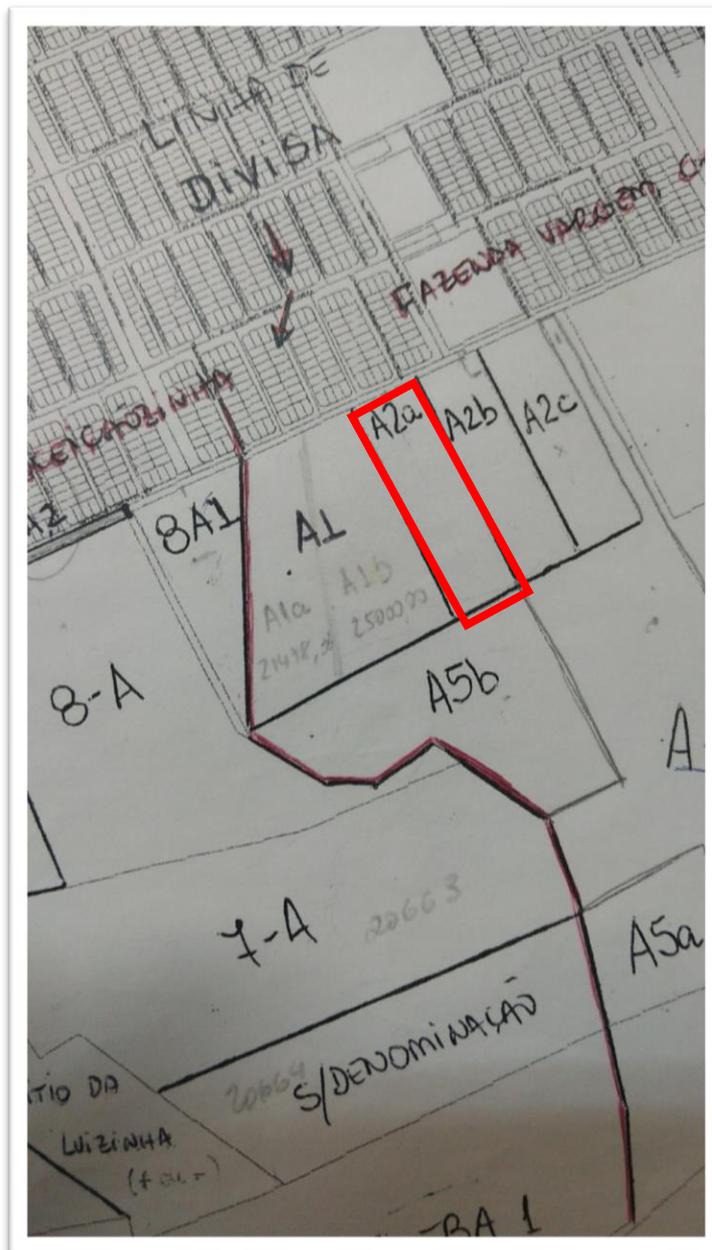


Figura 2: Localização do imóvel (imagem obtida junto ao setor de Cadastro da Prefeitura de Guarujá)

2 – VISTORIA

A vistoria aos imóveis supra mencionados foi realizada no dia 13/12/2017, às 11h00, com o intuito de coletar dados, avaliar o imóvel, bem como adquirir material para o preparo do Relatório Fotográfico, que seguirá junto a este.

Na vistoria, como demonstrado nas fotos anexas acima, pôde ser verificado que, sobre o imóvel avaliando, a saber, terreno nu (não edificado oficialmente), **constam atualmente algumas edificações irregulares provenientes de invasão.**

Figura 3: Vista externa das edificações



Figura 4: Vista externa das edificações



Figura 5: Vista externa das edificações



Figura 6: Vista externa do estacionamento para clientes



Como pode ser observado nas fotografias que seguem, o imóvel se encontra com vegetação, sendo terreno de topografia plana, consistência predominantemente seca (e parcialmente brejoso), com influência aparente de lençol freático, urbanizado, localizado em meio de quadra com uma frente, dispendo de abastecimento de água, luz pública, coleta de lixo regular, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica e transporte público. Há um supermercado em frente ao terreno (Super X).



Figura 7: Foto do terreno (frente)



Figura 8: Foto do terreno (frente)



Figura 9: Foto do terreno (fundos)



Figura 10: Foto do terreno (fundos)



Figura 11: Foto das utilidades adjacentes ao imóvel

- 2.1 – Identificação do Imóvel, segundo a NBR 14653-2:
 - 2.1.1 – Quanto ao uso: não aplicável;
 - 2.1.2 - Quanto ao tipo do imóvel: terreno
 - 2.1.3 - Quanto ao agrupamento dos imóveis: não aplicável.

3 – AVALIAÇÃO

Esta Avaliação fundamenta-se no que estabelece a norma técnica da ABNT NBR-14653-1/01 - Avaliação de Bens e NBR-14653-1/02 - Avaliação de Bens Imóveis Urbanos e melhores práticas de mercado.

Fora utilizado na elaboração do presente parecer análise sintática da documentação recebida, bem como visita ao local, prefeitura e imediações.

3.1 – Metodologia utilizada:

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado, podendo ser:

- Método comparativo direto de dados de mercado;
- Método involutivo;
- Método evolutivo;
- Método da capitalização da renda.

3.1.1 – Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Esse método visa à composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando.

3.1.2 – Método involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

3.1.3 – Método evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

3.1.4 – Método da capitalização da renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

Para elaboração do presente laudo será adotado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, para determinação do valor do(s) TERRENO(S), tendo em vista que não há edificação sobre o terreno a ser avaliada. Resumindo:

Valor terreno: Método Comparativo Direto

Valor Construção: Desconsiderado.

Apresentadas as considerações, apresentaremos agora a apuração dos valores calculados considerados justos e equilibrados.

3.2 – Apuração dos valores:

3.2.1 – Do terreno:

Como já explicitado, o método adotado para apuração do valor de mercado será o Comparativo Direto, que é o método estabelecido pela NBR 14.653-1/01, item 7.5, sempre que possível: *“A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado”*. Este método visa buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando e identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado, de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Os elementos comparativos foram buscados em anúncios de imóveis localizados na mesma região geoeconômica e avaliações de peritos em imóveis similares, sendo que, quando necessário, foram realizadas visitas ao local para reconhecimento das similaridades e dissimilaridades com o imóvel avaliando. Como na região de influência do imóvel avaliando há muito pouca oferta de terrenos com características similares (no mesmo bairro não há qualquer terreno à venda), este Perito teve que optar também por elementos comparativos que extrapolassem o intervalo de 0,5 a 2,5 vezes o tamanho do terreno avaliando.

O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, estabelece que os elementos comparativos devem ter seus fatores tratados para que se possa inferir o comportamento do mercado e formação de valores. Os imóveis apresentados como elementos comparativos dispõem de atributos bastante semelhantes quanto aos quesitos TESTADA, TOPOGRAFIA, CONSISTÊNCIA, PROFUNDIDADE e FRENTES MÚLTIPLAS, sendo o Fator de Tratamento mais significativo nas amostras, nesse caso, o Fator LOCALIZAÇÃO.

Os fatores de homogeneização foram extraídos de fonte oficial, a saber, Prefeitura Municipal de Guarujá, e são usados para determinação de valores venais para cobrança de IPTU e ITBI. Estão formalizados pela Lei Complementar n. 126, de 22/12/2010 e seguem expostos abaixo (somente os fatores LOCALIZAÇÃO e ACESSIBILIDADE):

TABELA I
VALORES UNITÁRIOS BÁSICOS DE TERRENOS

CÓDIGO	VALOR R\$/m ²	CÓDIGO	VALOR R\$/m ²	CÓDIGO	VALOR R\$/m ²
01	1.092,76	27	236,44	53	77,92
02	900,51	28	234,12	54	68,21
03	693,60	29	224,28	55	63,10
04	688,40	30	214,56	56	58,43
05	683,70	31	204,79	57	48,65
06	645,31	32	195,03	58	42,89
07	620,85	33	185,27	59	40,85
08	585,34	34	175,52	60	38,90
09	578,35	35	165,57	61	37,01
10	567,20	36	156,00	62	35,02
11	555,44	37	146,22	63	33,06
12	547,88	38	136,46	64	31,09
13	539,63	39	128,66	65	29,20
14	496,36	40	126,69	66	27,25
15	468,19	41	116,97	67	25,24
16	395,04	42	107,21	68	23,31
17	351,95	43	101,41	69	21,32
18	344,13	44	97,46	70	19,39
19	339,43	45	95,47	71	17,41
20	315,74	46	93,51	72	15,50
21	308,44	47	91,68	73	13,52
22	280,89	48	89,66	74	11,58
23	277,75	49	87,71	75	9,67
24	273,06	50	85,76	76	5,74
25	263,32	51	83,82	77	5,30
26	253,61	52	81,83	78	3,78

Tabela 1: Valores Unitários Básicos de Terrenos (Fonte: Prefeitura de Guarujá)

Nota 1: os códigos dos Valores Unitários Básicos de Terrenos foram obtidos através da Planta Genérica de Valores, homologada pelo Decreto 11.996, de 15/12/2016 e disponível no

endereço eletrônico: <http://www.guaruja.sp.gov.br/wp-content/uploads/2017/05/15-12-2016-Planta-Gen%C3%A9rica.pdf>

FATOR ACESSIBILIDADE

Acesso Difícil	Fa =	1,00
Condução Próxima	Fa =	1,02
Condução Direta	Fa =	1,05

Tabela 2: Fator Acessibilidade (Fonte: Prefeitura de Guarujá)

O outro fator utilizado no tratamento foi o de oferta/transação, consagrado no mercado, sendo 0,90 para imóveis à venda (oferta) e 1,00 para vendas concretizadas (transação). A única exceção é em relação ao Elemento Comparativo 7, em que o imóvel foi à leilão, porém sem qualquer lance, mesmo em segunda chamada.

3.2.2 – Elementos Comparativos:

EC	Local	Bairro	Valor terreno	Tamanh	Valor m ²
1	Av. Hans Staden	Praia do Pernambuco	R\$ 280.000,00	360	R\$ 777,78
2	R. Attilio Gelsomini	V. Santa Rosa	R\$ 350.000,00	300	R\$ 1.166,67
3	R. Acre	Jd. Virginia	R\$ 620.000,00	620	R\$ 1.000,00
4	R Begônia	Portal Guarujá	R\$ 890.000,00	1092	R\$ 815,02
5	Rod. Conego Domênico Rangoni	Vicente de Carvalho	R\$ 7.500.000,00	15184	R\$ 493,94
6	R Guadalajara	Cidade Atlântica	R\$ 240.000,00	228	R\$ 1.052,63
7	Área ASB Sítio Caiambora Fazenda V. Grande	Morrinho	R\$ 10.826.038,56	34761,85	R\$ 311,43
8	Av José Pinto	Enseada	R\$ 1.320.000,00	2160	R\$ 611,11
9	Rod. Conego Domênico Rangoni	Cachoeira	R\$ 9.400.000,00	46000	R\$ 204,35
10	R Álvaro José Rodrigues Valente	Acapulco	R\$ 7.000.000,00	7000	R\$ 1.000,00
11	Rod. Conego Domênico Rangoni	JD. Conceiçãozinha	R\$ 93.000.000,00	93000	R\$ 1.000,00

Tabela 3: Identificação dos Elementos Comparativos

3.2.2.1 – Fonte dos Elementos Comparativos

EC	Local	Imobiliária	Referência	Contato	Telefone	Data pesqui
1	Av. Hans Staden	HLP	TE0030	Imobiliária	(13) 3382-6072	27/12/2017
2	R. Attilio Gelsomini	HLP	TE0029	Imobiliária	(13) 3382-6072	27/12/2017
3	R. Acre	HLP	TE0039	Imobiliária	(13) 3382-6072	27/12/2017
4	R Begônia	Guarujá Bay	TE0265	Imobiliária	(13) 3398-3030	27/12/2017
5	Rod. Conego Domênico Rangoni	Guarujá Praias	TE0009	Imobiliária	(13) 3384-1212	27/12/2017
6	R Guadalajara	Lina Imóveis	2786	Imobiliária	(13) 3382-2232	27/12/2017
7	Área A5B Sítio Caiambora Fazenda V. Grande	Leilão VIP	Leilão	Leilão	(11) 3032-9274	27/12/2017
8	Av José Pinto	Viva Real	CB02LD	Imobiliária	(11) 2110-9100	27/12/2017
9	Rod. Conego Domênico Rangoni	ZAP Imóveis	IM011708839	Imobiliária	(13) 3227-0027	27/12/2017
10	R Álvaro José Rodrigues Valente	Viva Real	TE0012	Imobiliária	(13) 3353-5308	27/12/2017
11	Rod. Conego Domênico Rangoni	ImóvelWeb		2 Imobiliária	(13) 3491-4937	27/12/2017

Tabela 4: Fonte dos Elementos Comparativos

3.2.2.2 – Caracterização dos Elementos Comparativos

EC	Local	Esquin	Topografi	Consistênc	Utilidad
1	Av. Hans Staden	Não	Plano	Seco	Todas
2	R. Attilio Gelsomini	Não	Plano	Seco	Todas
3	R. Acre	Não	Plano	Seco	Todas
4	R Begônia	Não	Plano	Seco	Todas
5	Rod. Conego Domênico Rangoni	Sim	Plano	Seco	Parcial
6	R Guadalajara	Não	Plano	Seco	Parcial
7	Área A5B Sítio Caiambora Fazenda V. Grande	Não	Plano	Parcial Seco	Todas
8	Av José Pinto	Não	Plano	Seco	Todas
9	Rod. Conego Domênico Rangoni	Não	Plano	Seco	Todas
10	R Álvaro José Rodrigues Valente	Não	Plano	Seco	Todas
11	Rod. Conego Domênico Rangoni	Não	Plano	Seco	Parcial

Tabela 5: Características dos Elementos Comparativos