

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP

PROCESSO : Nº 0148241-24.2011.8.26.0100
Nº DE ORDEM : 01.33.2011 / 000959
CARTÓRIO : 33º OFÍCIO
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
REQUERENTE : CÉSAR SOCIEDADE DE ADVOGADOS
REQUERIDA : CORNER PERFURAÇÃO DE POÇOS LTDA.

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo à V. Exa.

L A U D O

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL

Localização: Estrada das Jabuticabeiras, s/nº, Bairro dos Pires, Distrito de Caucaia do Alto, Município e Comarca de Cotia, Grande São Paulo.

Data da avaliação: Dezembro de 2022

Valor de mercado para venda: R\$ 9.800.000,00
(nove milhões e oitocentos mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 540, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda de 1 (um) imóvel sem benfeitorias situado na Estrada das Jabuticabeiras, s/nº, Bairro dos Pires, Distrito de Caucaia do Alto, Município e Comarca de Cotia, Grande São Paulo, devido a uma Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**.

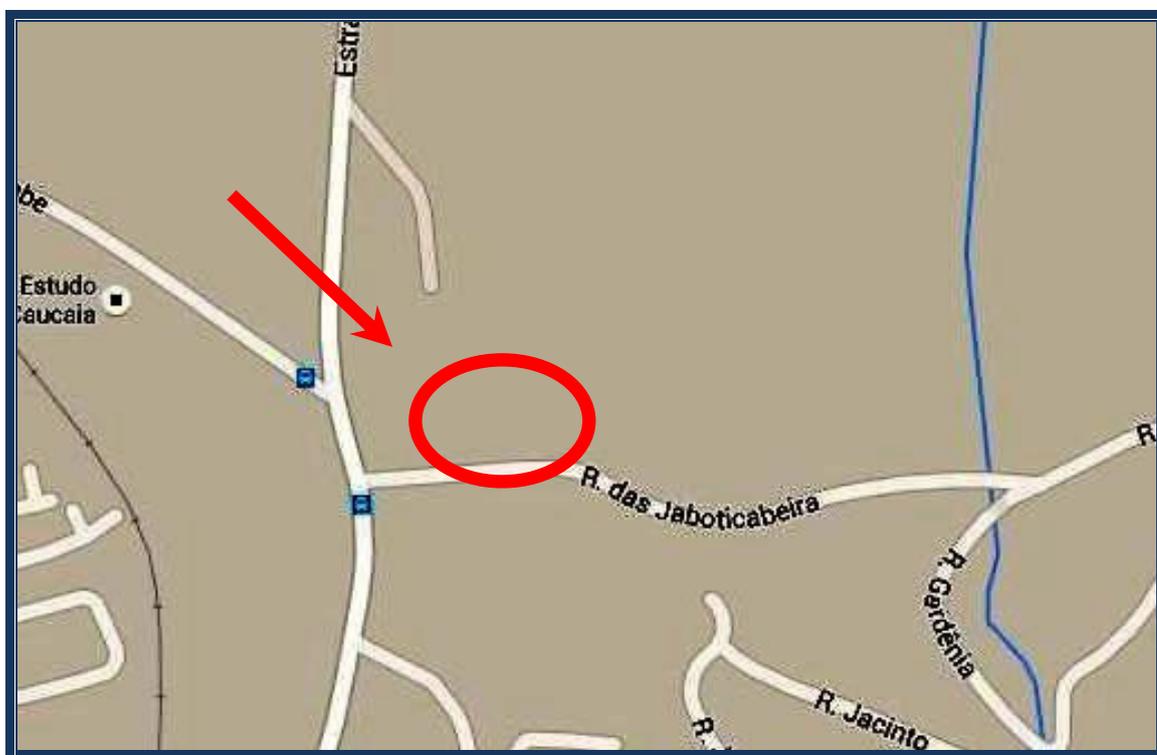
Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

CAPÍTULO III – VISTORIA

1. Localização

O imóvel avaliando situa-se na Estrada das Jaboticabeiras, s/nº, Bairro dos Pires, Distrito de Caucaia do Alto, Município e Comarca de Cotia, Grande São Paulo.

2. Planta de localização



3. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rodovia Raposo Tavares (SP – 270), lado esquerdo no sentido Capital – Interior; altura do Km 39; entrar à esquerda e seguir pela Estrada Caucaia do Alto até a confluência com a Estrada das Jaboticabeiras (cerca de 7,5 quilômetros); entrar na Estrada das Jaboticabeiras e percorrer por cerca de 30 metros até o imóvel avaliando, localizado à esquerda.

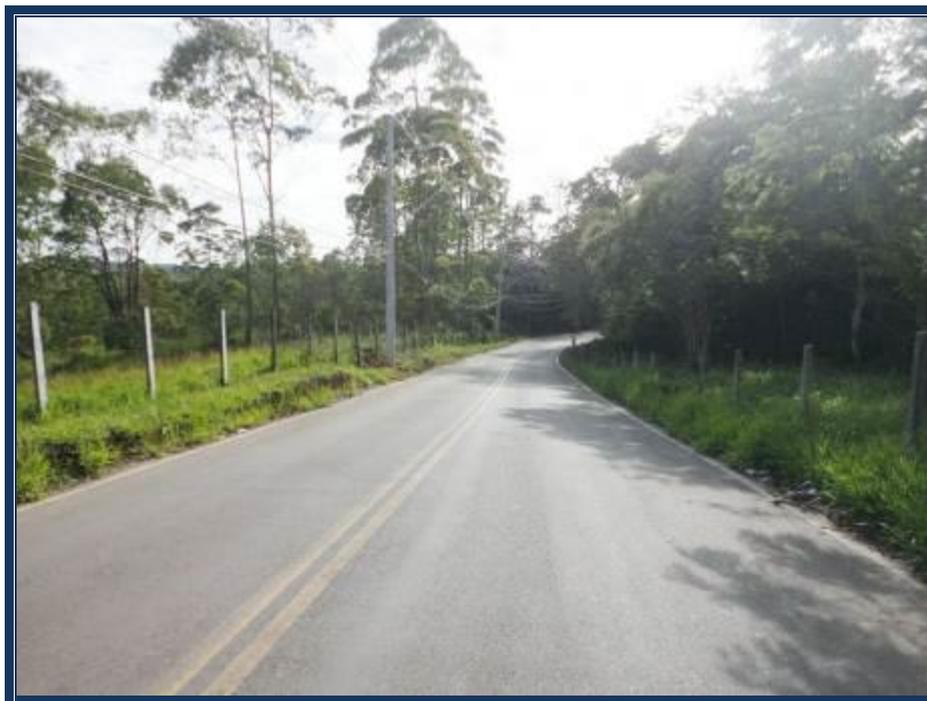
4. Ilustração fotográfica do imóvel avaliando



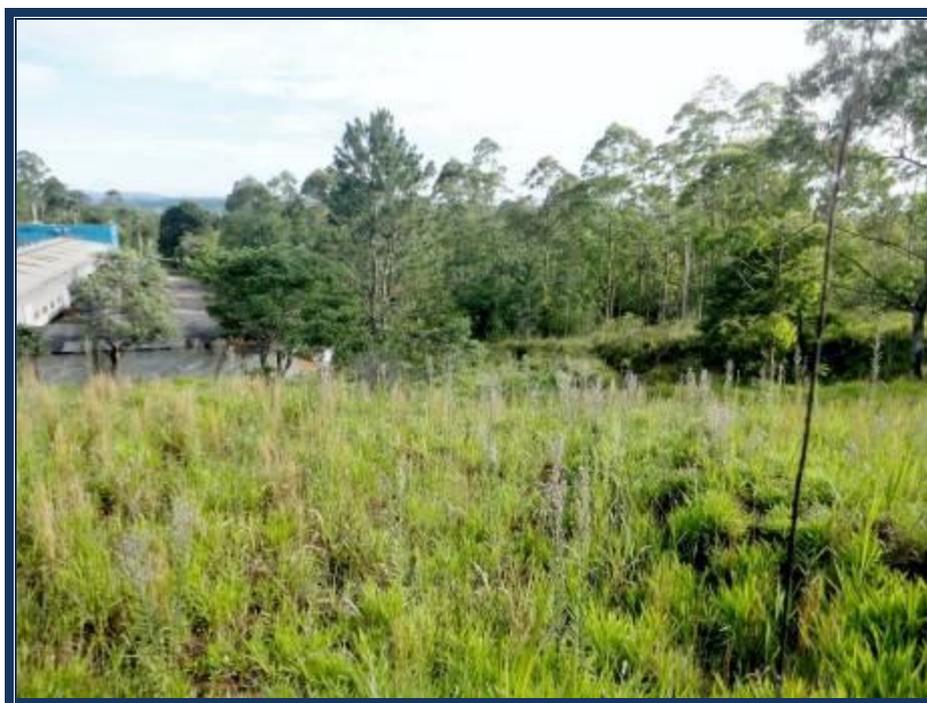
Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Estrada das Jabuticabeiras que dá acesso ao imóvel avaliando, estando, o mesmo, à esquerda.



Vista da Estrada das Jabuticabeiras que dá acesso ao imóvel avaliando, estando, o mesmo, à esquerda.



Vista interna do imóvel avaliando.



Vista interna do imóvel avaliando.

5. Foto aérea



6. Dimensões

6.1. Terreno primitivo (Matrícula nº 830 do CRI / Cotia – fls. 221)

“Uma gleba de terras sem benfeitorias, com a área 108.900,00 metro quadrados, ou quatro alqueires e meio, situada à Estrada da Jabuticabeira e Estrada que liga Cotia à Caucaia do Alto, no bairro dos Pires, distrito de Caucaia do Alto, neste Município e comarca, perímetro urbano, que assim se descreve, confronta e caracteriza: Começa no ponto de início da Estrada da Jabuticabeira, junto à Estrada que liga Cotia à Caucaia do Alto; segue por uma cerca de arame, nas divisas com Tuneski Nishimori ou sucessores, atingindo à nascente de um córrego; desce pelo córrego, dividindo com Shigueyuki Nishimori ou sucessores, até atingir as divisas de Antônio Pires Pedroso ou sucessores; deixa o córrego, quebra à direita e segue por uma cerca em linha retas, dividindo como o mesmo Antônio Pires Pedroso ou sucessores, até atingir a Estrada da Jabuticabeira; quebra à direita e segue pela Estrada da Jabuticabeira, até atingir a Estrada que liga Cotia à Caucaia do Alto, confrontando primeiro com Teruo Ihara e depois com João Nunes Filho ou sucessores, fechando assim o perímetro do imóvel.”

6.2. Av.2 da Matrícula nº 830 do CRI / Cotia (fls. 221 / 222)

Do imóvel da presente matrícula, foi destacada uma área de 36.300,00 metros quadrados.

6.3. Av.3 da Matrícula nº 830 do CRI / Cotia (fls. 222)

A proprietária desmembrou do imóvel da presente matrícula, uma área com 2.912,00 metros quadrados.

7. Área avalianda

Em vista das áreas destacadas e desmembradas, a área do imóvel avaliando resultou do seguinte cálculo aritmético:

$$A_{\text{avalianda}} = (A_{\text{primitiva}} - A_{\text{desmembrada}} - A_{\text{destacada}})$$

$$A_{\text{avalianda}} = \text{Área avalianda}$$

$$A_{\text{primitiva}} = \text{Área primitiva (108.900,00m}^2$$

$$A_{\text{desmembrada}} = \text{Área desmembrada (36.300,00m}^2)$$

$$A_{\text{destacada}} = \text{Área destacada (2.912,00m}^2)$$

$$A_{\text{avalianda}} = (108.900,00 - 36.300,00 - 2.912,00)$$

$$A_{\text{avalianda}} = 69.688,00\text{m}^2 \text{ (Av.9 da Matrícula nº 830 do CRI / Cotia – fls. 225)}$$

8. Melhoramentos públicos

O imóvel possui os seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede de telefonia fixa, rede de energia elétrica domiciliar, rede de iluminação pública, guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

9. Topografia

A topografia apresenta-se levemente ondulada.

10. Benfeitorias

Sobre o terreno acima descrito não se encontram erigidas edificações.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Terreno

1.1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo II), apresentados no quadro resumo (Anexo III), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada (Anexo IV).

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, resumidos no Anexo I).

O Valor da Terra Nua, também ajustada à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a área avalianda e o respectivo valor unitário básico.

1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:

1.2.1. Fator testada (C_f)

O referido fator não se aplica, pois o imóvel encontra-se classificado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo IV – 11ª zona.

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

O referido fator não se aplica, pois o imóvel encontra-se classificado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo IV – 11ª zona.

1.2.3. Fator frentes múltiplas (C_e)

O referido fator não se aplica, pois o imóvel encontra-se classificado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo IV – 11ª zona.

1.2.4. Fator topografia (F_t)

Terreno levemente ondulado.

Portanto: $F_t = 0,950$

1.2.5. Fator consistência do terreno (F_c)

O imóvel possui solo seco.

Portanto: $F_c = 1,000$

1.3. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de dezembro de 2022, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 148,12 / \text{m}^2$$

1.4. Valor do terreno (V_t)

O valor do terreno foi calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_t = [V_u \times (F_t + F_c - n + 1) \times A_t]$$

Sendo:

V_t = Valor do terreno

V_u = Valor unitário básico (R\$ 148,12 / m²)

F_t = Fator topografia (0,950)

F_c = Fator consistência do solo (1,000)

n = Número de fatores (2)

A_t = Área do terreno (69.688,00m²)]

$$V_t = [148,12 \times (0,950 + 1,000 - 2 + 1) \times 69.688,00]$$

$$V_t = \mathbf{R\$ 9.806.077,00}$$

2. Valor total do imóvel (V_i)

O valor total do imóvel é coincidente com o valor do terreno (V_t), pois, o mesmo não possui benfeitorias. Portanto:

$$V_i = V_t$$

$$V_i = \mathbf{R\$ 9.806.077,00}$$

Ou em números redondos,

$$V_i = \mathbf{R\$ 9.800.000,00}$$

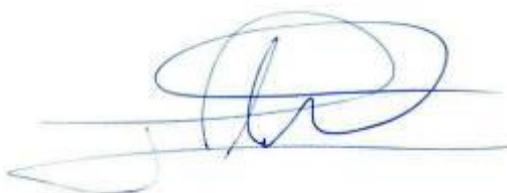
(nove milhões e oitocentos mil reais)

CAPÍTULO IV – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 13 (treze) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 27 de dezembro de 2022.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi utilizada a relação entre índices de transposição que refletem a realidade do mercado imobiliário da região avalianda, conforme ampla pesquisa imobiliária, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IL_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IL_e).

3. Fator testada (C_f)

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “b” da Norma**, imóveis enquadrados no Grupo IV – 11ª Zona, não se aplica o Fator testada.

4. Fator profundidade (C_p)

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “a” da Norma**, imóveis enquadrados no Grupo IV – 11ª Zona, não se aplica o Fator profundidade.

5. Fator frentes múltiplas (C_e)

Conforme o disposto no **item 10.3.3 da Norma**, imóveis enquadrados no Grupo IV – 11ª Zona, não se aplica o Fator frentes múltiplas.

6. Fator topografia (F_t)

Conforme o disposto no **item 10.5.2 da Norma**, tendo como referência:
Terreno plano.

7. Fator consistência do terreno (F_c)

Conforme o disposto no **item 10.5.3 da Norma**, tendo como referência:
Terreno seco.

8. Fator área

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$$

Sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área do elemento comparativo

A_a = Área paradigma

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

9. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = \{ [(V_i \times F_f) / A_t] \times (F_{tr} + F_a + F_t + F_c - n + 1) \}$$

V_u = Valor unitário homogeneizado

V_i = Valor de venda do elemento comparativo

F_f = Fator oferta

A_t = Área do terreno do elemento comparativo

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_t = Fator topografia

F_c = Fator consistência do solo

n = Número de fatores (4)

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Zona de características homogêneas	Grupo IV – 11ª Zona
Topografia	Plano
Consistência do solo	Seco
Número de fatores utilizados (n)	4
Área paradigma	69.688,00m ²
Índice local	100,00
Data-base	Dezembro de 2022

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Rancho Lar Imóveis – Sr. Miguel
	Tel.: (11) 94720-5935
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Estrada dos Pires
04. Índice local	80
05. Área	86.000,00m ²
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 8.600.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u1} = \{[(8.600.000,00 \times 0,90)/86.000,00] \times (1,250 + 1,054 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)\}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 130,40 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Forma Nova Imóveis – Sra. Eliana
	Tel.: (11) 4612-5155
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Bairro das Graças
04. Índice local	70
05. Área	207.000,00m ²
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 18.630.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

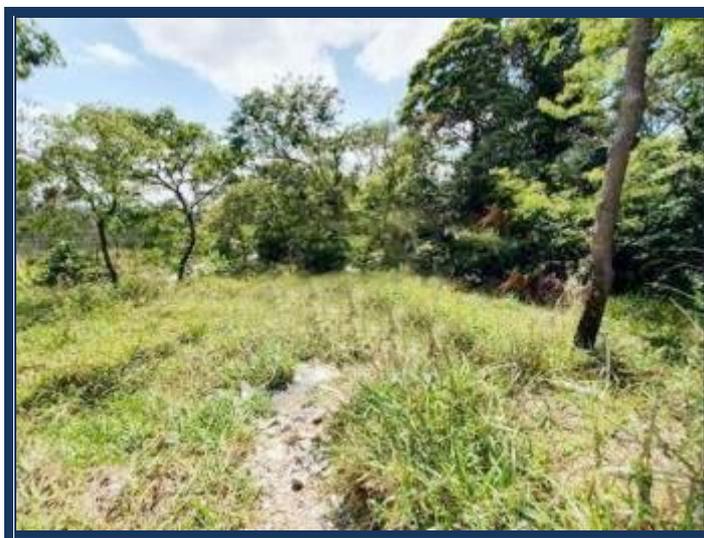
$$V_{u2} = \{[(18.630.000,00 \times 0,90)/207.000,00] \times (1,429 + 1,146 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)\}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 141,71 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Pitale Imóveis – Sr. Pedro
	Tel.: (11) 3685-2182
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Estrada das Jabuticabeiras
04. Índice local	100
05. Área	17.197,00m ²
06. Topografia	Plana
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 3.500.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_{u3} = \{[(3.500.000,00 \times 0,90)/17.197,00] \times (1,000 + 0,840 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)\}$$

$V_{u3} = R\$ 170,96 / m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Proinvest Central de Negócios – Sr. José Carlos
	Tel.: (11) 4617-8699
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Estrada da Capelinha
04. Índice local	70
05. Área	78.382,00m ²
06. Topografia	Ondulada
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 7.840.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u4} = \{[(7.840.000,00 \times 0,90)/78.382,00] \times (1,429 + 1,030 + 1,111 + 1,000 - 4 + 1)\}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 157,00 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Becker Galpões – Sr. Becker
	Tel.: (11) 94776-1619
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Caucaia do Alto
04. Índice local	60
05. Área	356.000,00m ²
06. Topografia	Montanhosa
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 25.000.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u5} = \{[(25.000.000,00 \times 0,90)/356.000,00] \times (1,667 + 1,226 + 1,429 + 1,000 - 4 + 1)\}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 163,01 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Arbo Imóveis – Sra. Elisângela
	Tel.: (11) 4003-3793
02. Data	Dezembro de 2022 (oferta)
03. Localização	Caucaia do Alto
04. Índice local	60
05. Área	168.689,00m ²
06. Topografia	Montanhosa
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 9.580.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

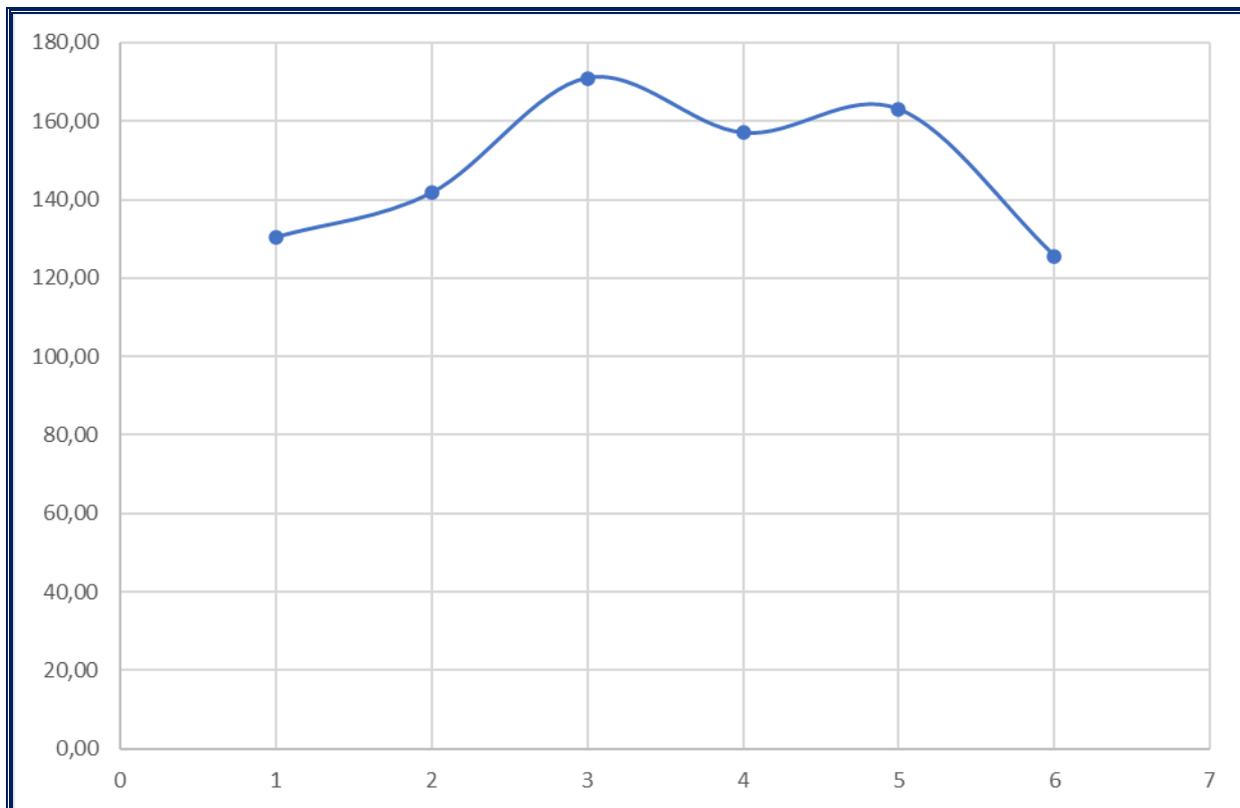
$$V_{u6} = \{[(9.580.000,00 \times 0,90)/168.689,00] \times (1,667 + 1,117 + 1,429 + 1,000 - 4 + 1)\}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 125,63 / \text{m}^2$$

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _f	A _t	F _{tr}	F _a	F _t	F _c	n	V _u
01	8.600.000,00	0,90	86.000,00	1,250	1,054	1,000	1,000	4	130,40
02	18.630.000,00	0,90	207.000,00	1,429	1,146	1,000	1,000	4	141,71
03	3.500.000,00	0,90	17.197,00	1,000	0,840	1,000	1,000	4	170,96
04	7.840.000,00	0,90	78.382,00	1,429	1,030	1,111	1,000	4	157,00
05	25.000.000,00	0,90	356.000,00	1,667	1,226	1,429	1,000	4	163,01
06	9.580.000,00	0,90	168.689,00	1,667	1,117	1,429	1,000	4	125,63
07	8.600.000,00	0,90	86.000,00	1,250	1,054	1,000	1,000	4	130,40



ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	130,40
V_{u2}	141,71
V_{u3}	170,96
V_{u4}	157,00
V_{u5}	163,01
V_{u6}	125,63

$$MA = \frac{\text{R\$ } 888,72 / \text{m}^2}{6} = \text{R\$ } 148,12 / \text{m}^2$$

$$- 30\% = \text{R\$ } 103,68 / \text{m}^2$$

$$+ 30\% = \text{R\$ } 192,56 / \text{m}^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = \text{R\$ } 148,12 / \text{m}^2$$