

**EXMA. SR.^a DR.^a. JUÍZA DE DIREITO DA COMARCA DE
GUARAREMA-SP.**

Processo nº 0001448-69.2019.8.26.0219.

Nº de ordem: 1.465/18.

Ação: Cumprimento de Sentença.

Exequente: Eunice Grotkowsky.

Executada: Urbanova Incorporação e Loteamento Ltda.

Reinaldo Ribeiro Gerth, engenheiro, registrado no CREA-SP, 6ª Região, sob nº 0.600.339.061, perito judicial, nomeado e compromissado na presente ação, que tramita perante esse Juízo e Cartório, após efetuar vistorias, diligências, estudos, pesquisas e demais serviços complementares, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte **LAUDO TÉCNICO**.

Nestes termos,

P. Deferimento.

Pindamonhangaba, 21 de junho de 2021.

Reinaldo Ribeiro Gerth
Engenheiro – CREA nº 0.600.339.061
Perito Judicial

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de perícia determinada na fase de cumprimento de sentença proposta por Eunice Grotkowsky contra Urbanova Incorporação e Loteamento Ltda. para avaliação do bem imóvel penhorado, registrado na matrícula n.º 84.688 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, situado na Rua 1 (atual Rua Hiromitsu Iwao), nº 123, Lote 25, Quadra “A”, Bairro do Lambari, Loteamento Residencial Urbanova II, Guararema-SP.

2 – INDICAÇÃO DE ASSISTENTE TÉCNICO E APRESENTAÇÃO DE QUESITOS

As partes não indicaram assistente técnico, nem apresentaram quesitos.

3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME REGISTRO NO CRI

- Matrícula nº. 84.688 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mogi das Cruzes-SP.

IMÓVEL: UM TERRENO de formato irregular, composto do LOTE Nº 25, da QUADRA “A”, do loteamento “RESIDENCIAL URBANOVA II”, situado no Bairro do Lambari, perímetro urbano do Município e Comarca de Guararema, Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado: com frente para a Rua 1 (atual Rua Hiromitsu Iwao), medindo de frente, partindo da linha divisória com o lote 24 da mesma quadra, 20,17 metros em curva à esquerda de raio de 62,00 metros, daí segue com 12,22 metros em curva à direita de raio de

9,00 metros e daí segue com mais 31,70 metros em linha reta; do lado direito de quem da rua olha o imóvel, mede 22,37 metros, confrontando com o lote 24 da mesma quadra; finalmente, do lado esquerdo, ou fundos, mede 49,54 metros, confrontando com o lote 1, lote 2 e com parte do lote 3 da mesma quadra; encerrando a área de 1.023,10 m².

4 – VISTORIA

No dia 8 de junho de 2021, na presença do assistente do perito (Sr. Ralph Gouvêa Gerth) e da exequente (Sr^a. Eunice Grotkowsky), procedemos à vistoria do imóvel situado na Rua 1 (atual Rua Hiromitsu Iwao), nº 123, Lote 25, Quadra “A”, Bairro do Lambari, Loteamento Residencial Urbanova II, Guararema-SP.

4.1 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME A VISTORIA

O imóvel é constituído por um terreno com testada de 64,09 m. e profundidade equivalente de 15,96 m., totalizando 1.023,10 m², situado na Rua 1 (atual Rua Hiromitsu Iwao), nº 123, Lote 25, Quadra “A”, Bairro do Lambari, Loteamento Residencial Urbanova II, Guararema-SP.

O terreno tem topografia com suave aclive para os fundos em toda sua extensão, tendo formato irregular, solo firme e seco. A frente, lateral esquerda e lateral direita estão abertas, enquanto o fundo é fechado com muro de alvenaria.

O leito da rua é asfaltado, sendo o imóvel servido por guia, sarjeta, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de água potável, rede coletora de água pluvial, coleta de lixo doméstico e linha regular de transporte urbano.

Seu entorno é formado por residências classificadas pelo mercado como padrão simples, com finalidade residencial.

Possui o seguinte cadastro na Prefeitura Municipal de Guararema: 54254-12-33-0696-00-000.

5 - AVALIAÇÃO

Adotaremos os critérios e regras da NBR-14.653, parte 1, Avaliação de Bens e NBR 14.653, parte 2, Avaliação de Imóveis Urbanos, bem como as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

5.1 – METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO DO TERRENO

A avaliação do terreno será elaborada pelo Método Comparativo Direto e homogeneizada na sua transposição.

Os valores das ofertas dos terrenos pesquisados foram obtidos com informações em imobiliárias e publicações desta cidade, estando os elementos situados na mesma região geoeconômicos.

Os elementos coligidos serão submetidos às seguintes operações:

1) O transporte dos valores pesquisado e transposto para o imóvel avaliando será feito de acordo com a Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de Guararema, onde o valor de lançamento para o lote avaliando, para o ano de 2021 é de R\$ 47,22/m²;

2) Haverá redução de 10% nas ofertas, dada a elasticidade dos negócios;

3) Conforme levantamento na região do imóvel avaliando e da coleta dos elementos verificou-se predominar lotes com características extraída da tabela do Grupo I “Zonas de Uso Residencial Horizontal”, 3.ª zona “Residencial Horizontal Alto”, com os seguintes fatores de ajuste, características e recomendações:

Frente de referência “Fr” = 15,00 m.

Profundidade mínima “Pmi” = 30,00 m.

Profundidade máxima “Pma” = 60,00 m.

Expoente de fator frente “f” = 0,15

Expoente de fator profundidade “p” = 0,50

Múltiplas frentes ou esquinas “Ce” = não se aplica

Coefficiente de área “Ca” = não se aplica dentro do intervalo

Área referência do lote = 600,00 m²

Intervalo característico de áreas = 400,00 m² a 1.000,00 m²

3) De acordo com as recomendações de procedimentos do IBAPE na norma de avaliações de imóveis urbanos, seguem as fórmulas matemáticas para tais aplicações, considerando:

4) Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa), ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

$$Vu = Vo/At \times Fo \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

5) Para aplicação destes conceitos, as fórmulas dos fatores de forma - testada, profundidade e área - devem estar relacionadas com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, a condição de levar os valores à situação paradigma. Para tanto, acrescentam-se os seguintes esclarecimentos na referida Norma:

6) Fatores testada e profundidade;

7) As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

8) Profundidade: função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma);

9) Entre Pmi e Pma admite-se que o fator profundidade Cp é igual a 1,00;

10) Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 Pmi \leq Pe \leq Pmi$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$Cp = (Pmi / Pe)^p$$

11) Nota: Esta fórmula substitui a indicada no item 10.03.1 alínea da norma do IBAPE

$$Cp = (Pe/Pmi)^p$$

12) Para Pe inferior a $1/2 Pmi$ adota-se $Cp = (0,5)^p$

13) Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($Pma \leq Pe \leq 3Pma$), a fórmula a ser empregada já contempla o fator que afeta o valor unitário somente na parte do terreno que exceda este limite:

$$1/Cp = (Pma/Pe) + \{ [1 - (Pma/Pe)] \cdot (Pma/Pe)^p \}$$

14) Para Pe superior a 3 Pma, adota-se na fórmula acima $Pe = 3 Pma$;

15) Testada: função exponencial da proporção entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr), pela seguinte expressão:

$$Cf = (Fr/Fp)^f, \text{ dentro dos limites: } Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr$$

16) Se a testada do imóvel for menor que Fr/2 adota-se o coeficiente de testada correspondente à metade da frente de referência; se for maior que 2Fr, adota-se o coeficiente de testada correspondente à frente 2Fr;

17) As Tabelas 1 e 2 da Norma do IBAPE/SP resumem, para cada zona de avaliação, os intervalos dos expoentes p e f, os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina;

18) Fator área;

19) Em zona residencial horizontal popular (1.^a zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$1/Ca = (125/A)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do comparativo}$$

20) A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada;

21) Fator frentes múltiplas;

22) Igualmente, o fator de frentes múltiplas deve estar relacionado com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de levar os valores estimados à situação paradigma (terreno em meio de quadra), devendo-se, portanto, empregar os coeficientes indicados nas Tabelas 1 e 2 na forma inversa;

23) Valor do terreno;

24) Na avaliação (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

$$V_t = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

5.2 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

ELEMENTO 1

FONTE	Única Imóveis – Fone: 11.4695.1158.
DATA	Junho / 2021.
NATUREZA	Oferta.
LOCALIZAÇÃO	Rua Tereza Yukiko Izuno - L 05 – Q. A – Urbanova II.
REFERENCIA	384.
TESTADA	21,50 m.
PROFUND. EQUIVALENTE	46,81 m.
ÁREA TERRENO – AT	1.006,36 m².
VALOR DA OFERTA – VO	R\$ 180.000,00 à vista.
VALOR DE LANÇAMENTO	R\$ 31,07/m².
FATOR OFERTA – FO	0,90.
FATOR TOPOGRAFIA – FTO	1,00.
FATOR ESQUINA – FE	Não se aplica.
FATOR PROFUNDIDADE – FP	1,00.
FATOR TESTADA – FT	0,95.
FATOR LOCALIZAÇÃO – FL	1,52.
FATOR ÁREA – FA	Não se aplica.
FATOR SUPERFÍCIE – FS	1,00.

$$\begin{aligned} \text{FATOR TESTADA} \\ \text{FT} &= (15,00/21,50)^{0,15} \\ \text{FT} &= 0,95 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{FATOR PROFUNDIDADE} \\ \text{FP} &= 1,00 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{FATOR LOCALIZAÇÃO} \\ \text{FL} &= 47,22 / 31,07 \\ \text{FL} &= 1,52 \end{aligned}$$

HOMOGENEIZAÇÃO

$$V_u = \frac{VO}{AT} \times FO \times \{1 + [(FTO-1) + (FP-1) + (FT-1) + (FL-1) + (FS-1)]\}$$

$$V_u = \frac{180.000,00}{1.006,36} \times 0,90 \times \{1 + [(1-1) + (1-1) + (0,95-1) + (1,52-1) + (1-1)]\}$$

$$V_u = 160,98 \times 1,47$$

$$V_u = \text{R\$ } 236,64/\text{m}^2$$

ELEMENTO 2

FONTE	Única Imóveis – Fone: 11.4695.1158.
DATA	Junho / 2021.
NATUREZA	Oferta.
LOCALIZAÇÃO	Rua Tereza Yukiko Izuno - L 04 – Q. C – Urbanova II.
REFERENCIA	350.
TESTADA	26,00 m.
PROFUND. EQUIVALENTE	39,10 m.
ÁREA TERRENO – AT	1.016,63 m².
VALOR DA OFERTA – VO	R\$ 210.000,00 à vista.
VALOR DE LANÇAMENTO	R\$ 40,89/m².
FATOR OFERTA – FO	0,90.
FATOR TOPOGRAFIA – FTO	1,00.
FATOR ESQUINA – FE	Não se aplica.
FATOR PROFUNDIDADE – FP	1,00.
FATOR TESTADA – FT	0,92.
FATOR LOCALIZAÇÃO – FL	1,16.
FATOR ÁREA – FA	Não se aplica.
FATOR SUPERFÍCIE – FS	1,00.

FATOR TESTADA
 $FT = (15,00/26,00)^{0,15}$
 $FT = 0,92$

FATOR PROFUNDIDADE
 $FP = 1,00$

FATOR LOCALIZAÇÃO
 $FL = 47,22 / 40,89$
 $FL = 1,16$

HOMOGENEIZAÇÃO

$$V_u = \frac{VO}{AT} \times FO \times \{1 + [(FTO-1) + (FP-1) + (FT-1) + (FL-1) + (FS-1)]\}$$

$$V_u = \frac{210.000,00}{1.016,63} \times 0,90 \times \{1 + [(1-1) + (1-1) + (0,92-1) + (1,16-1) + (1-1)]\}$$

$$V_u = 185,91 \times 1,08$$

$$V_u = R\$ 200,78/m^2$$

ELEMENTO 3

FONTE	Única Imóveis – Fone: 11.4695.1158.
DATA	Junho / 2021.
NATUREZA	Oferta.
LOCALIZAÇÃO	Rua Tatsuro Fukasawa - L 02 – Q. H – Urbanova II.
REFERENCIA	407.
TESTADA	20,00 m.
PROFUND. EQUIVALENTE	50,00 m.
ÁREA TERRENO – AT	1.000,00 m².
VALOR DA OFERTA – VO	R\$ 180.000,00 à vista.
VALOR DE LANÇAMENTO	R\$ 36,59/m².
FATOR OFERTA – FO	0,90.
FATOR TOPOGRAFIA – FTO	1,00.
FATOR ESQUINA – FE	Não se aplica.
FATOR PROFUNDIDADE – FP	1,00.
FATOR TESTADA – FT	0,96.
FATOR LOCALIZAÇÃO – FL	1,29.
FATOR ÁREA – FA	Não se aplica.
FATOR SUPERFÍCIE – FS	1,00.

FATOR TESTADA
 $FT = (15,00/20,00)^{0,15}$
 $FT = 0,96$

FATOR PROFUNDIDADE
 $FP = 1,00$

FATOR LOCALIZAÇÃO
 $FL = 47,22 / 36,59$
 $FL = 1,29$

HOMOGENEIZAÇÃO

$$V_u = \frac{VO}{AT} \times FO \times \{1 + [(FTO-1) + (FP-1) + (FT-1) + (FL-1) + (FS-1)]\}$$

$$V_u = \frac{180.000,00}{1.000,00} \times 0,90 \times \{1 + [(1-1) + (1-1) + (0,96-1) + (1,29-1) + (1-1)]\}$$

$$V_u = 162,00 \times 1,25$$

$$V_u = R\$ 202,50/m^2$$

ELEMENTO 4

FONTE	Única Imóveis – Fone: 11.4695.1158.
DATA	Junho / 2021.
NATUREZA	Oferta.
LOCALIZAÇÃO	Rua Tereza Yukiko Izuno - L 06 – Q. E – Urbanova II.
REFERENCIA	404.
TESTADA	20,00 m.
PROFUND. EQUIVALENTE	50,00 m.
ÁREA TERRENO – AT	1.000,00 m².
VALOR DA OFERTA – VO	R\$ 181.900,00 à vista.
VALOR DE LANÇAMENTO	R\$ 30,14/m².
FATOR OFERTA – FO	0,90.
FATOR TOPOGRAFIA – FTO	1,00.
FATOR ESQUINA – FE	Não se aplica.
FATOR PROFUNDIDADE – FP	1,00.
FATOR TESTADA – FT	0,96.
FATOR LOCALIZAÇÃO – FL	1,57.
FATOR ÁREA – FA	Não se aplica.
FATOR SUPERFÍCIE – FS	1,00.

FATOR TESTADA
 $FT = (15,00/20,00)^{0,15}$
 $FT = 0,96$

FATOR PROFUNDIDADE
 $FP = 1,00$

FATOR LOCALIZAÇÃO
 $FL = 47,22 / 30,14$
 $FL = 1,57$

HOMOGENEIZAÇÃO

$$V_u = \frac{VO}{AT} \times FO \times \{1 + [(FTO-1) + (FP-1) + (FT-1) + (FL-1) + (FS-1)]\}$$

$$V_u = \frac{181.900,00}{1.000,00} \times 0,90 \times \{1 + [(1-1) + (1-1) + (0,96-1) + (1,57-1) + (1-1)]\}$$

$$V_u = 163,71 \times 1,53$$

$$V_u = R\$ 250,48/m^2$$

ELEMENTO 5

FONTE	Única Imóveis – Fone: 11.4695.1158.
DATA	Junho / 2021.
NATUREZA	Oferta.
LOCALIZAÇÃO	Rua Angelita Melquiades dos Santos - L 38 – Q. E - Urbanova II.
REFERENCIA	403.
TESTADA	25,96 m.
PROFUND. EQUIVALENTE	40,86 m.
ÁREA TERRENO – AT	1.060,61 m².
VALOR DA OFERTA – VO	R\$ 190.000,00 à vista.
VALOR DE LANÇAMENTO	R\$ 40,86/m².
FATOR OFERTA – FO	0,90.
FATOR TOPOGRAFIA – FTO	1,00.
FATOR ESQUINA – FE	Não se aplica.
FATOR PROFUNDIDADE – FP	1,00.
FATOR TESTADA – FT	0,92.
FATOR LOCALIZAÇÃO – FL	1,16.
FATOR ÁREA – FA	Não se aplica.
FATOR SUPERFÍCIE – FS	1,00.

FATOR TESTADA
 $FT = (15,00/25,96)^{0,15}$
 FT = 0,92

FATOR PROFUNDIDADE
 FP = 1,00

FATOR LOCALIZAÇÃO
 $FL = 47,22 / 40,86$
 FL = 1,16

HOMOGENEIZAÇÃO

$$V_u = \frac{VO}{AT} \times FO \times \{1 + [(FTO-1) + (FP-1) + (FT-1) + (FL-1) + (FS-1)]\}$$

$$V_u = \frac{190.000,00}{1.060,61} \times 0,90 \times \{1 + [(1-1) + (1-1) + (0,92-1) + (1,16-1) + (1-1)]\}$$

$$V_u = 161,23 \times 1,08$$

$$V_u = R\$ 174,13/m^2$$

RESUMO DOS ELEMENTOSELEMENTO – 1 R\$ 236,64/m²ELEMENTO – 2 R\$ 200,78/m²ELEMENTO – 3 R\$ 202,50/m²ELEMENTO – 4 R\$ 250,48/m²ELEMENTO – 5 R\$ 174,13/m²TOTAL - R\$ 1.064,53/ m²Média Aritmética: R\$ 1.064,53 / 5 = R\$ 212,91/m²Média Saneada: R\$ 212,91/m²Limite Superior: 1,3 = R\$ 276,78/m²Limite Inferior: 0,7 = R\$ 149,04/m²

Elementos a excluir: Nenhum

Valor saneado para - $V_u = \text{R\$ } 212,91/\text{m}^2$ (duzentos e doze reais e noventa e um centavos por metro quadrado).

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Terreno Avaliando:

Testada = 64,09 m.

Profundidade = 15,96 m.

Área do terreno - $A_{tl} = 1.023,10 \text{ m}^2$ Valor saneado - $V_u = \text{R\$ } 212,91/\text{m}^2$ Fator Testada – $F_t = 0,90$ Fator Profundidade – $F_p = 1,00$ Fator Topografia – $F_{to} = 1,00$

$$V_t = V_u / \{1 + [(F_t - 1) + (F_p - 1) + (F_{to} - 1)]\} \times A_t$$

$$V_t = R\$ 212,91/m^2 / \{1 + [(0,90 - 1) + (1 - 1) + (1 - 1)]\} \times 1.023,10 \text{ m}^2$$

$$V_t = R\$ 212,91/m^2 / 0,90 \times 1.023,10 \text{ m}^2$$

$$V_t = R\$ 236,57/m^2 \times 1.023,10 \text{ m}^2$$

$$V_t = R\$ 242.034,77$$

Valor total do terreno: R\$ 242.034,77 (duzentos e quarenta e dois mil, trinta e quatro reais e setenta e sete centavos).

6 – CONCLUSÃO

Conforme vistoria e após levantamentos verificou-se que o imóvel é constituído por um terreno com testada de 64,09 m. e profundidade equivalente de 15,96 m., totalizando 1.023,10 m², situado na Rua 1 (atual Rua Hiromitsu Iwao), nº 123, Lote 25, Quadra “A”, Bairro do Lambari, Loteamento Residencial Urbanova II, Guararema-SP.

O terreno tem topografia com suave aclive para os fundos em toda sua extensão, tendo formato irregular, solo firme e seco. A frente, lateral esquerda e lateral direita estão abertas, enquanto o fundo é fechado com muro de alvenaria.

O leito da rua é asfaltado, sendo o imóvel servido por guia, sarjeta, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de água potável, rede coletora de água pluvial, coleta de lixo doméstico e linha regular de transporte urbano.

Seu entorno é formado por residências classificadas pelo mercado como padrão simples, com finalidade residencial.

Após estudos e pesquisas obtivemos o valor total apurado e homogeneizado para o terreno de **R\$ 242.034,77 (duzentos e quarenta e dois mil, trinta e quatro reais e setenta e sete centavos)**, atualizado para junho de 2021.

7 – FOTOGRAFIAS



Foto 1: Vista da portaria de entrada do Residencial Urbanova II.



Foto 2: Vista frontal do lote avaliando.



Foto 3: Vista frontal do lote avaliando.



Foto 4: Vista frontal do lote avaliando.



Foto 5: Vista lateral direita do lote avaliando.

ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto por 18 (dezoito) folhas, impressas em computador, com informações somente no anverso, todas rubricadas, vindo a primeira e a última assinada por este perito que as subscreve.

ANEXOS:

- Fotográfico constituído por 5 (cinco) fotografias digitalizadas.

O signatário coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência para os esclarecimentos que fizerem necessários.

Pindamonhangaba, 21 de junho de 2021.

Reinaldo Ribeiro Gerth
Engenheiro CREA n.º 0600339061
Perito Judicial