

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí.

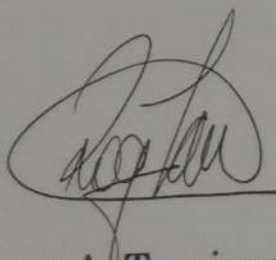
ROGER ANTONIO TREVISAN

Ref.: Processo nº 1927/03
Execução

Roger A. Trevisan, Engenheiro habilitado e compromissado nos autos na qualidade de Perito Judicial, designado para avaliar bem imóvel, objeto da Ação de Execução de Título Extrajudicial, deduzida por Bunge Fertilizantes S/A ante Vera Lúcia Stackfleth, tendo concluído a vistoria e medições necessárias e dando por encerrado o exame da matéria em questão, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa. para, apresentar o seu trabalho e as conclusões que se encontram consubstanciadas no presente

LAUDO PERICIAL - AVALIAÇÃO

Jundiaí, 21 de setembro de 2006.



Roger A. Trevisan

Perito Judicial

1. INTRODUÇÃO

ROGER ANTONIO TREVISAN 119

Bunge Fertilizantes S/A, requereu ação de Execução de Título Extrajudicial ante a Vera Lúcia Stackfleth. Alega que a requerida é credora de títulos com valor total de R\$ 73.214,65, apurados até abril de 2003. Requer a citação da requerida para o pagamento da dívida ou nomear bem a penhora.

Diversos documentos vieram aos autos.

Auto de Penhora e Depósito de fls. 62 sob 50 % dos imóveis com matrícula nº 15.354, 15355 e 15356 no 2º CRI de Jundiaí.

Às fls. 62, foi determinada a avaliação dos imóveis, honrando nosso nome para efetuar-la.

Não foram apresentados quesitos.

É o relato do necessário.

2. DOS DOCUMENTOS

ROGER ANTONIO TREVISAN 120

De acordo com os documentos de fls. 104/109, os imóveis objetos das matrículas nº 15.354, 15.355 e 15.356 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí possuem as seguintes descrições:

- Imóvel 1: Matrícula nº 15.354

"Um Lote de Terreno, sem benfeitoria, sob nº 01 da quadra "C", do loteamento denominado "Outeiro das Paineiras", Bairro Botujurú, em Campo Limpo Paulista, nesta comarca com área de 3.942,52 m², que assim se descreve: mede 77,34 m de frente para a Estrada Principal, do lado esquerdo da frente para os fundos mede 50,00 m, onde confinado com o lote 2, de outro lado, no canto chanfrado formado pela Estrada Principal com a Estrada 13, mede 20,94 m e no confinamento com a Estrada 13 mede 57,75 m, tendo nos fundos 65,75 m onde confina com parte do lote 3.. ..."

- Imóvel 2: Matrícula nº 15.355

"Um Lote de Terreno, sem benfeitoria, sob nº 02 da quadra "C", do loteamento denominado "Outeiro das Paineiras", Bairro Botujurú, em Campo Limpo Paulista, nesta comarca com área de 2.478,54 m², que assim se descreve: mede 40,00 m de frente para a Estrada Principal, do lado esquerdo no canto chanfrado formado pela Estrada Principal com a Estrada 13, mede 15,71 m e no confinamento com a Estrada Principal 13, mede 40,00 m, de outro lado onde confina com o lote 1, mede 50,00 m, tendo nos fundos 50,00 m onde confina com o lote 3.. ..."

- Imóvel 3: Matrícula nº 15.356

"Um Lote de Terreno, sem benfeitoria, sob nº 03 da quadra "C", do loteamento denominado "Outeiro das Paineiras", Bairro Botujurú, em Campo Limpo Paulista, nesta comarca com área de 2.714,13 m², que assim se descreve: mede 25,00 m de frente para a Estrada 09, do lado direito mede 115,78 m onde confronta com os lotes 1 e 2, do outro lado mede 101,35 m onde confronta com o o lote 04, tendo nos fundos 28,87 m, onde confina com a Estrada 13.. ..."

3. VISTORIA

ROGER ANTONIO TREVISAN

Após estudo dos autos, vistoriamos os imóveis, onde procuramos observar todos os fatores que, de uma ou de outra forma, pudessem influir no respectivo trabalho avaliatório.

Trata-se de região dotada de chácaras de lazer, dotada de alguns dos principais melhoramentos públicos e serviços comunitários.

Os imóveis sob estudo estão localizados à Jerônimo das e Albuquerque, lotes 1, 2 e 3, loteamento Outeiro das Paineiras, Campo Limpo Paulista.

Os terrenos possuem formatos irregulares, topografia em aclave e são compostos por vegetação de pequeno porte, inexistindo benfeitorias.



4. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

ROGER ANTONIO TREVISAN

121

Discorreremos, neste capítulo, sobre os critérios avaliatórios que norteiam o nosso estudo pericial, indicando as fórmulas empregadas, os coeficientes adotados e a metodologia seguida, constituindo preâmbulo técnico preparatório ao capítulo que se segue e onde serão determinados os valores dos imóveis vistoriados em cumprimento ao encargo que assumimos.

A presente avaliação segue as diretrizes das normas NBR-5676 Avaliação de Imóveis Urbanos, Avaliação de Imóveis Urbanos – 2005 IBAPE – SP, NBR-8799 Avaliação de Imóveis Rurais e NBR-8951 Avaliação de Glebas Urbanizáveis.

Como metodologia avaliatória utilizou-se o método direto, onde o valor dos imóveis se obtêm de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados.

Para determinação dos valores unitários dos terrenos, foram pesquisados vários elementos de oferta na região e aplicadas as recomendações contidas no livro "NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE TERRENOS", elaborado pelo Eng. João Ruy Canteiro.

Segundo o referido livro, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor unitário do terreno:

$$V_{Tn} = V_u * (S_{Fn} - n + 1) * A$$

sendo:

V_{Tn} = valor do terreno nu;

A = área total;

V_u = valor unitário médio;

F_t = fator topografia;

F_q = fator qualidade;

F_s = fator superfície;

F_m = fator melhoramentos.

F_{ac} = fator acessibilidade

S_{in} = somatória dos fatores

n = qualidade dos fatores

5. AVALIAÇÃO

124
ROGER ANTONIO TREVISAN

Reservamos este capítulo para o desenvolvimento das operações numéricas para a determinação do valor do imóvel vistoriado.

• Cálculo do capital terreno que cabe à unidade (C_{Tu})

Na determinação do cálculo do Capital-Terreno, devemos encontrar o valor do *terreno nu*, já considerando as peculiaridades da finalidade da avaliação.

Elemento nº 01

() Oferta () Opinião (x) Negócio
Ofertante : J. L. Imóveis - fone: 4039-1601
Localização . : Outeiro das Paineiras
Área : 5.000,00 m²
Topografia.....: Plana
Valor : R\$ 18.000,00
Data : junho de 2006

Elemento nº 02

() Oferta (x) Opinião () Negócio
Ofertante : J. L. Imóveis - fone: 4039-1601
Localização . : Outeiro das Paineiras
Valor : R\$ 4,00/m²
Data : setembro de 2006

Elemento nº 03

() Oferta () Opinião (x) Negócio
Ofertante : J. L. Imóveis - fone: 4039-1601
Localização . : Outeiro das Paineiras
Área : 3.850,00 m²
Topografia.....: Plano
Valor : R\$ 20.000,00
Data : julho de 2006

Elemento nº 04

(x) Oferta () Opinião () Negócio
 Ofertante : Barro Imóveis - fone: 4039-4277
 Localização . : Outeiro das Paineiras
 Área : 2.500,00 m²
 Topografia.....: Plano
 Valor : R\$ 16.000,00
 Data : setembro 2006

Elemento nº 05

() Oferta () Opinião (x) Negócio
 Ofertante : Imobiliária Estrela - fone: 4039-2115
 Localização . : Outeiro das Paineiras
 Área : 3.000,00 m²
 Topografia.....: Plano
 Valor : R\$ 15.000,00
 Data : maio 2006

Elemento nº 06

() Oferta (x) Opinião () Negócio
 Ofertante : Imobiliária Estrela - fone: 4039-2115
 Localização . : Outeiro das Paineiras
 Valor : R\$ 4,00/m²
 Data : setembro de 2006

Elemento nº 07

() Oferta (x) Opinião () Negócio
 Ofertante : Farina Imóveis - fone: 4039-3500
 Localização . : Outeiro das Paineiras
 Valor : R\$ 4,00/m²
 Data : setembro de 2006

A Tabela 1, a seguir apresentada a homogeneização dos elementos comparativos pesquisados.

Tabela 1. - Homogeneização dos Elementos

Elemento N°	Preço (R\$)	Área (m ²)	Fator Topog.	Fator Qualid.	Fator Acess.	Fator Super.	Fator Transp.	Fator Melhor.	Fator Fonte	Valor Unitário
1	18.000,00	5.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3,60
2	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	3,60
3	20.000,00	3.850,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	4,68
4	16.000,00	2.500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	5,76
5	15.000,00	3.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	4,50
6	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	3,60
7	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	3,60

Quadro resumo dos elementos pesquisados	
Elemento n°	Valor (R\$ / m ²)
01	
02	3,60
03	3,60
04	4,68
05	5,76
06	4,50
07	3,60
Total	3,60
	29,34

Homogeneização	
Média aritmética simples (7 elementos)	R\$ 4,19/m ²
Valores discrepantes abaixo de 30%	R\$ 2,93/m ²
Valores discrepantes acima de 30%	R\$ 5,45/m ²
Elementos fora do intervalo	Elemento 04
Média (valor unitário)	R\$ 3,93/m ²
Valores discrepantes abaixo de 30%	R\$ 2,75/m ²
Valores discrepantes acima de 30%	R\$ 5,10/m ²
Elementos fora do intervalo	---
Média final (valor unitário)	R\$ 3,93/m ²

Homogeneizando o elemento comparativo para a situação do imóvel avaliando, temos:

- Imóvel 1: Matrícula n° 15.354

A = área do terreno avaliando 3.942,52 m²

$$V_{Tn1} = 3.942,52 \times 3,93$$

$$V_{Tn1} = R\$ 15.494,10$$

- Imóvel 2: Matrícula nº 15.355

A = área do terreno avaliando 2.478,54 m²

$$V_{Tn2} = 2.478,54 \times 3,93$$

$$V_{Tn2} = R\$ 9.740,66$$

- Imóvel 3: Matrícula nº 15.356

A = área do terreno avaliando 2.714,13 m²

$$V_{Tn3} = 2.714,13 \times 3,93$$

$$V_{Tn3} = R\$ 10.666,53$$

6. CONCLUSÃO

ROGER ANTONIO TREVISAN

Esclarecemos, por fim, tendo presente as considerações anteriormente apresentadas, que o valor referente a 505 dos imóveis com matrículas nº 15.354, 13.355 e 13.356 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí são equivalentes a:

- Imóvel 1: Matrícula nº 15.354
 $C_{11} = R\$ 15.500,00$ (quinze mil e quinhentos reais)
- Imóvel 2: Matrícula nº 15.355
 $C_{12} = R\$ 9.700,00$ (nove mil e setecentos reais)
- Imóvel 3: Matrícula nº 15.356
 $C_{13} = R\$ 10.700,00$ (dez mil e setecentos reais)

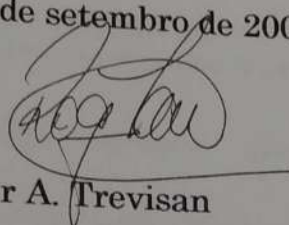
Considerando que a penhora é sobre 50% dos imóveis, o valor correspondente é de:

- Imóvel 1: Matrícula nº 15.354
 $C_{11} = R\$ 7.750,00$ (sete mil, setecentos e cinquenta reais)
- Imóvel 2: Matrícula nº 15.355
 $C_{12} = R\$ 4.850,00$ (quatro mil, oitocentos e cinquenta reais)
- Imóvel 3: Matrícula nº 15.356
 $C_{13} = R\$ 5.350,00$ (cinco mil, trezentos e cinquenta reais)

7. ENCERRAMENTO

Concluída nossa participação técnica no presente processo, consideramos encerrado este Laudo Técnico que compreende 12 páginas impressas de um só lado, todas rubricadas ao seu lado direito, à exceção desta última que datamos e assinamos.

Jundiaí, 21 de setembro de 2006



Roger A. Trevisan

Perito Judicial