

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª. VARA CÍVEL DO
FORO DE ATIBAIA – SÃO PAULO - SP

Autos nº 0002289-58.2020.8.26.0048

Cumprimento de Sentença – Alienação Judicial

SÉRGIO MOREIRA CAMAROTA,

Engenheiro Civil, inscrito no CREA-SP sob nº 0601412955, perito nomeado nos autos da ação de **Cumprimento de Sentença – Alienação Judicial** que **CLAUDIO BOCOZZI** move contra **JOÃO BOCOZZI JUNIOR**, tendo procedido aos estudos e pesquisas que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou, consubstanciados no presente

LAUDO TÉCNICO

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

I – OBJETIVO

Visa o presente laudo a determinação do valor de mercado do imóvel residencial situado à Avenida São Carlos nº 97, Jardim Paulista, Município e Comarca de Atibaia, objeto da ação de **Cumprimento de Sentença – Alienação Judicial** que **Cláudio Bocozzi** move contra **João Bocozzi Junior**.

Deferida a prova pericial, às fls. 417 dos autos, foi o signatário honrado com sua nomeação para proceder à avaliação do bem correspondente à matrícula nº 10.920 do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia – SP.

[illegible]

A Avenida São Carlos, no trecho em questão, é dotada dos principais melhoramentos públicos urbanos.

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

O terreno, segundo a matrícula nº 10.920 do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia – SP, possui as seguintes dimensões e área:

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE ATIBAIA - SP fls. 17

Livro n.º 2 Registro Geral

Matrícula n.º 10.920

IMÓVEL: Os lotes de terrenos, sem benfeitorias, sob n.ºs. 25 e 26 da quadra 20 do plano de loteamento e arruamento denominado "Jardim Paulista", sito no bairro do Itapetinga, perimetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia, formando um só todo, com a área total de 1.360 m2., medindo linearmente no seu todo 30,50 m. de frente p/a Avenida São Carlos; 28,50 m. nos fundos, -- onde confronta c/os lotes 6 e 7; 48 m. de um lado, da frente -- aos fundos, onde confronta com o lote nº 27 e 44 m. de outro lado, também da frente aos fundos, onde confronta c/o lote nº 24.

PRÓPRIETÁRIOS: JOÃO BOCOZZI, e sua mulher ODILA LENAR DUSSI BOCOZZI, brasileiros, ele assessor técnico, ela do lar, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, à rua São José Barreiro nº 312, apto. 5, Alto da Moóca, CIC nº 005.607.408/59. Titulos Aquisitivos Matrículas n.ºs. 5.670/5.671/Atibaia, 14/9/1978. - O Esc. Aut. 14.

Sobre o terreno acima descrito ergue-se uma edificação de natureza residencial unifamiliar térrea, contendo sala de estar / jantar, escritório, cozinha, banheiro social, dois dormitórios, uma suíte e um depósito.

III – AVALIAÇÃO

III.1 – TERRENO

III.1.1 – VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Para a determinação do valor básico unitário do terreno procedeu o signatário a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados sete elementos comparativos localizados na mesma região geoeconômica, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:

ATUALIZAÇÃO: Índices de custo de vida publicados pela FIPE/USP (base 100,00 em julho de 1.994).

OFERTAS: Serão deduzidos 10% nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

PROFUNDIDADES:

$P_{mi} = 25,00$ metros

$P_{ma} = 40,00$ metros

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

TESTADA DE REFERÊNCIA:

$F_r = 10,00$ metros

TERRENOS COM CONSTRUÇÕES: As ofertas de terrenos com construções terão os valores das mesmas descontados através da avaliação com base no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, versão 2.017, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Observação: Todos os elementos comparativos estão inseridos no mesmo zoneamento do elemento avaliando e pertencentes ao mesmo loteamento.

Topografia: com leve aclive e consistência seca.

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

LOCAL: Avenida São Carlos s/n – Jd. Paulista

OFERTA: no local em 03/2022

OFERTANTE: Kaesa Imóveis - Fone 11-97368-3539 – Debora Sicala

TERRENO: 11,00 x 39,95 = 406,48 m²

PREÇO: R\$ 475.000,00

Sem Construção – Topografia – Aclive (fator 1,050)

Zoneamento ZR2 - Zona Predominantemente Residencial

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:

$V_t = R\$ 475.000,00 \times 0,90 = R\$ 427.500,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição : 1,000/1,000 = 1,000

Fator profundidade: 1,000

Fator testada : $(10,00/11,00)^{0,20} = 0,981$

Fator topografia : 1,000/1,050 = 0,952

$$V_{u01} = \frac{R\$ 427.500,00}{406,48 \text{ m}^2} \times (1,000 + 1,000 + 0,981 + 0,952 - 4,000 + 1) =$$

$$V_{u01} = R\$ 981,00/\text{m}^2$$



SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL: Avenida São Carlos esquina Rua Bauru – Jd. Paulista

OFERTA: no local em 03/2022

OFERTANTE: Ingrid Andreatta Imóveis - Fone 11-4411-5000 – Gisela

TERRENO: 13,00 x 37,50 = 490,00 m²

PREÇO: R\$ 340.000,00

Sem Construção – Topografia Aclive (Fator=1,050)

Zoneamento ZR2 - Zona Predominantemente Residencial

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:

$V_t = R\$ 340.000,00 \times 0,90 = R\$ 306.000,00$

HOMOGENEIZAÇÃO

Fator transposição : $1,000/1,000 = 1,000$

Fator profundidade: 1,000

Fator testada : $(10,00/13,00)^{0,20} = 1,090$

Fator topografia : $1,000/1,050 = 0,952$

$$V_{u02} = \frac{R\$ 306.000,00}{490,00 \text{ m}^2} \times (1,000 + 1,000 + 0,949 + 0,952 - 4,000 + 1) =$$

$$V_{u02} = R\$ 563,00/\text{m}^2$$



Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489

São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL: Rua Piracicaba com Alameda Santos – Jd. Paulista

OFERTA: no local em 03/2022

OFERTANTE: Felipe Maeda Imóveis - Fone 11-2427-2399

TERRENO: 15,00 ms. de frente, 430,00 m² profundidade média de 28,66 ms

PREÇO: R\$ 330.000,00

Sem Construção – Topografia declive – Fator 1,050

Zoneamento ZR2 - Zona Predominantemente Residencial

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:

$V_t = R\$ 330.000,00 \times 0,90 = R\$ 297.000,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição : $1,000/1,000 = 1,000$

Fator profundidade: $(25,00/20,00)^{0,50} = 1,118$

Fator testada : $(10,00/15,00)^{0,20} = 0,922$

Fator topografia : $1,000/1,050 = 0,952$

$$V_{u03} = \frac{R\$ 297.000,00}{430,00 \text{ m}^2} \times (1,000 + 1,118 + 0,922 + 0,952 - 4,000 + 1) =$$

$$V_{u03} = R\$ 685,00/\text{m}^2$$



SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL: Jd. Paulista

OFERTA: no local em 03/2022

OFERTANTE: Helas Imóveis - Fone 11-94002.8008

TERRENO: 15,00 x 34,50 = 520,00 m²

PREÇO: R\$ 520.000,00

Sem Construção – Topografia Aclive – Fator 1,050

Zoneamento ZR2 - Zona Predominantemente Residencial

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:

$V_t = R\$ 520.000,00 \times 0,90 = R\$ 468.000,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição : 1,000/1,000 = 1,000

Fator profundidade: 1,000

Fator testada : $(10,00/15,00)^{0,20} = 0,922$

Fator topografia : 1,000/1,050 = 0,952

$$V_{u04} = \frac{R\$ 468.000,00}{520,00 \text{ m}^2} \times (1,000 + 1,000 + 0,922 + 0,952 - 4,000 + 1) =$$

$$V_{u04} = R\$ 787,00/\text{m}^2$$



SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

LOCAL: Jd. Paulista

OFERTA: no local em 03/2022

OFERTANTE: Teto e Afeto Const. Imob. - Fone 11-4411.5101

TERRENO: 15,00 x 43,00 = 640,00 m²

PREÇO: R\$ 512.000,00

Sem Construção – Topografia plana

Zoneamento ZR2 - Zona Predominantemente Residencial

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:

$V_t = R\$ 512.000,00 \times 0,90 = R\$ 460.800,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição : 1,000/1,000 = 1,000

Fator profundidade: $1/[(600,00 \times 1,000) + (43,00 \times 0,707)/640,00] = 1,015$

Fator testada : $(10,00/15,00)^{0,20} = 0,922$

Fator topografia : 1,000

$$V_{u05} = \frac{R\$ 460.800,00}{640,00 \text{ m}^2} \times (1,000 + 1,015 + 0,922 + 1,000 - 4,000 + 1) =$$

$$V_{u05} = R\$ 675,00/\text{m}^2$$



SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

LOCAL: Jd. Paulista

OFERTA: no local em 03/2022

OFERTANTE: Kaesa Imóveis - Fone 11-99825-8154 – Aline Ando

TERRENO: 12,00 x 50,00 = 600,00 m²

PREÇO: R\$ 480.000,00

Sem Construção – Topografia declive – Fator 1,050

Zoneamento ZR2 - Zona Predominantemente Residencial

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:

$V_t = R\$ 480.000,00 \times 0,90 = R\$ 432.000,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição : $1,000/1,000 = 1,000$

Fator profundidade: $1/[(480,00 \times 1,000) + (120,00 \times 0,707)/600,00] = 1,062$

Fator testada : $(10,00/12,00)^{0,20} = 0,964$

Fator topografia : $1,000/1,050 = 0,952$

R\$ 432.000,00

$V_{u06} = \frac{\text{R\$ 432.000,00}}{600,00 \text{ m}^2} \times (1,000 + 1,062 + 0,964 + 0,952 - 4,000 + 1) =$

$V_{u06} = R\$ 704,00/\text{m}^2$



SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

LOCAL: Jd. Paulista

OFERTA: no local em 03/2022

OFERTANTE: Kaesa Imóveis - Fone 11-99825-8154 – Aline Ando

TERRENO: 15,00 x 36,60 = 550,00 m²

PREÇO: R\$ 480.000,00

Sem Construção – Topografia alicve – Fator = 1,050

Zoneamento ZR2 – Zona Predominantemente Residencial

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:

$V_t = R\$ 480.000,00 \times 0,90 = R\$ 432.000,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição : 1,000/1,000 = 1,000

Fator profundidade: 1,000

Fator testada : $(10,00/15,00)^{0,20} = 0,922$

Fator topografia : 1,000/1,050 = 0,952

$$V_{u07} = \frac{R\$ 432.000,00}{550,00 \text{ m}^2} \times (1,000 + 1,000 + 0,922 + 0,952 - 4,000 + 1) =$$

$$V_{u07} = R\$ 686,00/\text{m}^2$$



R E S U M O

ELEMENTO Nº 01	R\$ 981,00/m ²
ELEMENTO Nº 02	R\$ 563,00/m ²
ELEMENTO Nº 03	R\$ 685,00/m ²
ELEMENTO Nº 04	R\$ 787,00/m ²
ELEMENTO Nº 05	R\$ 675,00/m ²
ELEMENTO Nº 06	R\$ 704,00/m ²
ELEMENTO Nº 07	R\$ 686,00/m ²
M É D I A	R\$ 726,00/m²

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

INFERIOR – 30%	R\$ 726,00 x 0,70 = R\$ 508,20/m ²
SUPERIOR + 30%	R\$ 726,00 x 1,30 = R\$ 943,80/m ²

Eliminando o elemento de nº 01 por ser discrepante o valor básico unitário do terreno corresponde, em março de 2.022, a:

$$V_u = \text{R\$ } 683,00/\text{m}^2 - \text{MARÇO}/2022$$

III.1.1 – VALOR DO TERRENO

Possuindo o terreno a área de **1.360,00 m²**, seu valor corresponde a:

$$\# \text{ Coeficiente de frente: } (20,00/10,00)^{0,20} = 1,149$$

Coeficiente de profundidade:

$$[1220,00 \times 1,000] + (140,00 \times 0,707)/1360,00 = 0,970$$

$$\# \text{ Coeficiente de topografia: } 1,00/1,050 = 0,952$$

$$V_t = 1.360,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 683,00/\text{m}^2 \times (1,149 + 0,970 + 0,952 - 3,000 + 1) =$$

$$V_t = \text{R\$ } 994.830,48$$

(novecentos e noventa e quatro mil, oitocentos e trinta reais e
quarenta e oito centavos)

III.2 – BENFEITORIAS

As benfeitorias serão avaliadas de acordo com o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, Versão 2.017, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Classificam-se em “Casa Padrão Médio”, valor mínimo da faixa, com unitário resultante da expressão $1,903 \times R_8N$.

O custo unitário aplicado será obtido na tabela divulgada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

Estado de São Paulo, cujo valor estimado para o símbolo padrão R₈N referente ao mês de março de 2.022 é de R\$ 1.765,00/m².

A depreciação em função do obsolescência e estado de conservação (Foc) será calculada com base nas recomendações constantes do item V do referido estudo.

Portanto o valor da construção, levando em consideração o fator (Foc) igual a “0,519” relativo à idade de 44 anos, necessitando de reparos simples, resulta em:

$$V_b = 138,53 \text{ m}^2 \times 1,903 \times \text{R\$ } 1.765,00/\text{m}^2 \times 0,519 =$$

$$V_b = \text{R\$ } 241.488,00$$

III.3 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel resulta da soma dos valores do terreno e das benfeitorias, qual seja:

Terreno	R\$ 994.830,48
Benfeitorias	<u>R\$ 241.488,00</u>
TOTAL	R\$ 1.236.318,48

(um milhão, duzentos e trinta e seis mil, trezentos e dezoito reais e quarenta e oito centavos)
válido para o mês de março de 2.022.

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

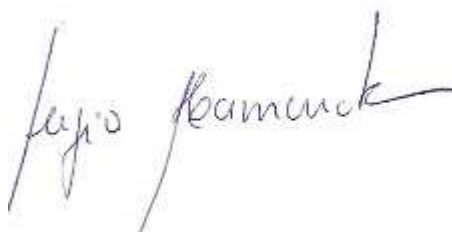
IV – CONCLUSÃO

O valor do imóvel localizado na Avenida São Carlos nº 97, Jardim Paulista, Município e Comarca de Atibaia, objeto da ação de **Cumprimento de Sentença – Alienação Judicial** que **Cláudio Bocozzi** move contra **João Bocozzi Junior**, é de **R\$ 1.236.318,48** (um milhão, duzentos e trinta e seis mil, trezentos e dezoito reais e quarenta e oito centavos), conforme cálculos apresentados no corpo do laudo, **válido para o mês de março de 2.022.**

V – ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 17 (dezessete) folhas sendo a última devidamente datada e assinada, com anexos.

São Paulo, 31 de março de 2.022.



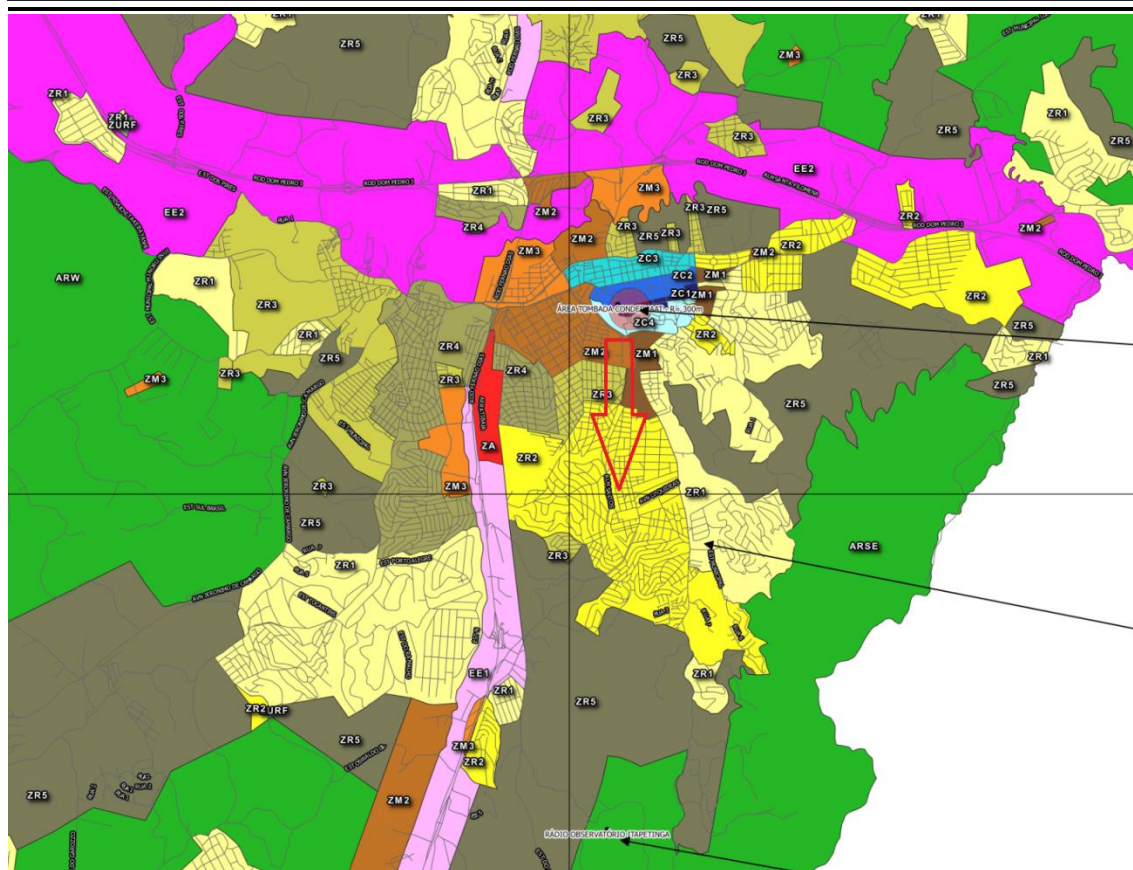
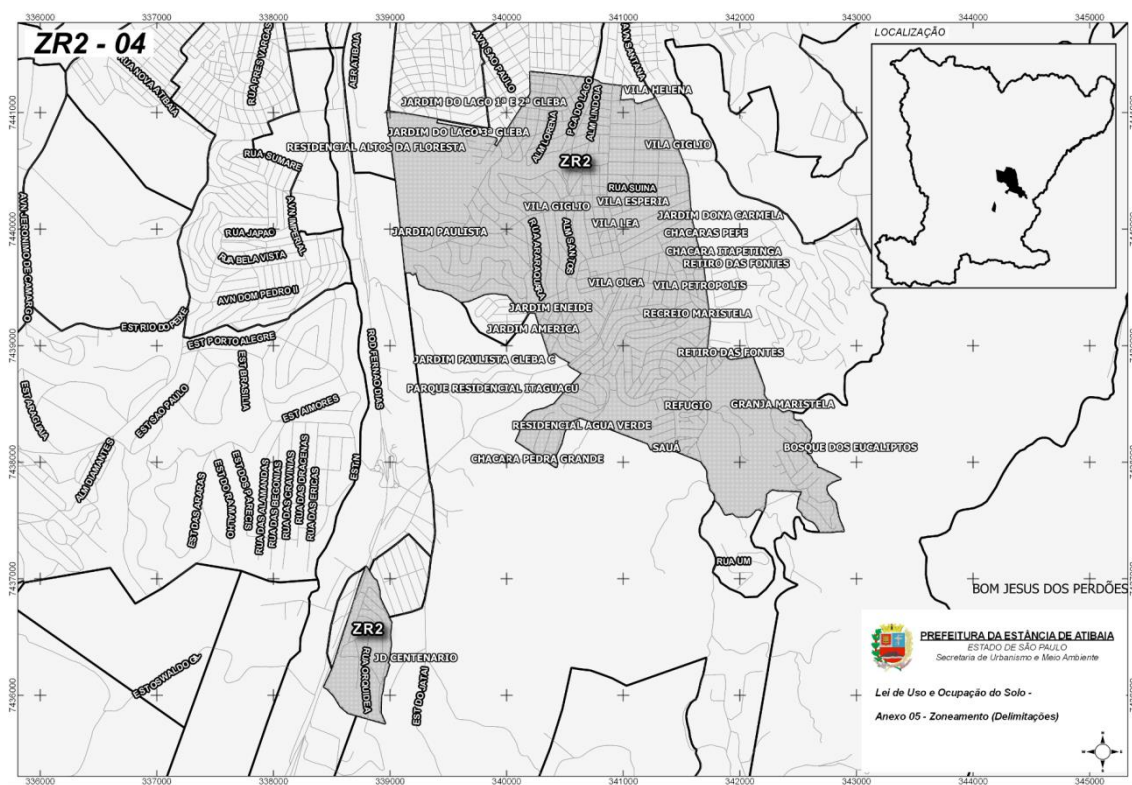
Engº Sérgio Moreira Camarota
CREA – SP 141.295/D

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

ANEXOS

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

ZONEAMENTO

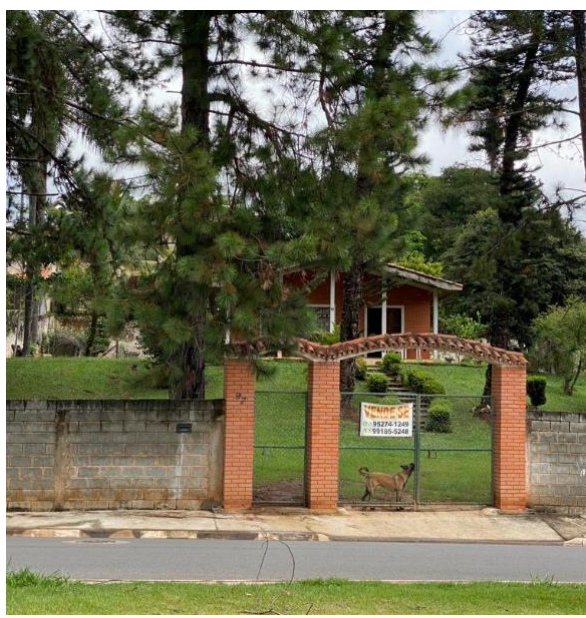


SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

FOTOS



FACHADA PRINCIPAL



SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955



ASPECTOS EXTERNOS



SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955



ASPECTOS EXTERNOS

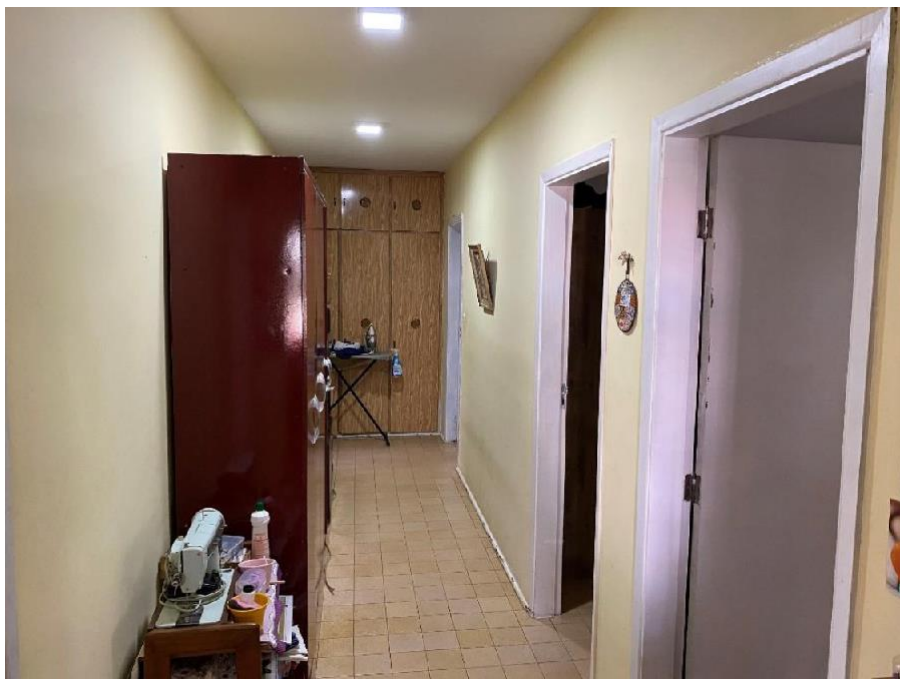


SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL



SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955



SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955



SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL DO IMÓVEL

Nº: 213446/2022

SITUAÇÃO CADASTRAL

Inscrição:	03.100.005.00-0004169	Matrícula:	10920 R9
Proprietário:	JOAO BOCOZZI JUNIOR		
Compromissário:			
Endereço:	AVN SAO CARLOS, 97		
Complemento:			
Lote:	25 26	Quadra:	20
Bairro:	JARDIM PAULISTA	Cidade:	ATIBAIA
Loteamento:	JARDIM PAULISTA	CEP:	12947300 UF: SP

VALORES VENAIS / ÁREAS - Exercício: 2022

Área do Terreno:	1.360,00	Terreno	R\$ 794.068,23
Área Parte Ideal Terr.:	0,00	Parte Ideal Terreno:	R\$ 0,00
Área Construída:	138,53	Construção:	R\$ 94.601,47
Área Parte Ideal Const.:	0,00	Parte Ideal Construção:	R\$ 0,00
Terreno Excedente:	0,00	Valor Venal Excedente:	R\$ 0,00
Área Global:	1.360,00	Valor Venal Total:	R\$ 888.669,70

A Prefeitura da Estância de Atibaia, através da Secretaria de Planejamento e Finanças, CERTIFICA que o(s) valor(es) venal(is) acima, foi(ram) atribuído(s) para lançamento do exercício de 2022.

Certidão Emitida às 12:03:15 horas do dia 16/03/2022 (hora e data de Brasília).

Código de controle da certidão: CVV7403E547973EB1B30F7C60EFD06E7EA4