

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da
Comarca de Itapequerica da Serra - SP**

PROCESSO Nº : 0008133-81.2015.8.26.0268

REQUERENTE : Klauss-Peter Herrmann

REQUERIDO : Walter Crem Weishaupt

ASSUNTO : AVALIAÇÃO

Justiniano Martinho Claro Vianna,
Engenheiro registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia
sob o nº 060.158.963-5, vem, muito respeitosamente a presença de V. Exa., na ação em
epígrafe, após ter procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal
cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, apresentar as conclusões a que
chegou por intermédio do presente;

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

SUMÁRIO

I – CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	3
II – OBJETIVO.....	4
III - VISTORIA.....	5
IV – LOCALIZAÇÃO.....	5
V - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO.....	6
VI – REPORTAGEM FOTOGRÁFICA.....	8
VII – AVALIAÇÃO.....	15
VIII – CONCLUSÕES.....	24
IX – ENCERRAMENTO.....	25

I - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Com base na Sentença proferida em 29 de junho de 2021 nos autos dos Embargos de Terceiros (proc. 1041199-23.2016.8.26.000), oposto por **MARIA HELENA VIEIRA ALMEIDA** e seu marido **JUAREZ ARAÚJO ALMEIDA**, em trâmite perante D. Juízo deprecante, declarando insubsistente a penhora da parte ideal pertencente aos Embargantes José Carlos Jabur Maluf (proc. 1016518-52.2017.8.26.0002), e, conforme o apurado no nosso Laudo Técnico Pericial (proc. nº 1003109-16.2019.8.26.0268), no qual, foi apurado que o imóvel constante na matrícula nº 96.171 é cortado pela Rua Regina Célia de Oliveira Bertoni, seccionando este imóvel e 02 subáreas, sendo que os Embargantes, reivindicaram apenas a área menor, que faz frente para a Rua José Bonifácio Pedroso, correspondente a 14,02%, portanto, restando uma área não reivindicada de 85,98 %, área está, alvo do presente trabalho.

II – OBJETIVO

II.1 – O presente Laudo Técnico de Avaliação Prévio, tem por objetivo estabelecer o mais provável e atual (agosto de 2.021) valor da área remanescente da Matrícula 96.171 do C.R.I. de Itapequerica da Serra/SP, com base na Norma Técnica da ABNT.

II.2 – O valor obtido como o imóvel como um todo, deve representar a quantia real em que poderia ser alcançado, se colocado no livre mercado, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor estivessem por qualquer circunstancia, forçados ao negócio.

II.3 - O presente trabalho obedece às técnicas e diretrizes da NBR 14.6532.2.011 (Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos), sendo que, o resultado obtido, será determinado em função da natureza e número das informações que puderem ser extraídas do mercado, e ao grau de relacionamento entre elas.

II.4 – As dimensões consideradas nos cálculos e aceitas como corretas, são as fornecidas pela referida matrícula de nº 96.171 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapequerica da Serra, qualquer divergência, deverá ser apurada através de ação própria (*retificação de área*).

II – VISTORIA

A diligência ao local do imóvel objeto, ocorreu no dia 07 de junho de 2020.

III - LOCALIZAÇÃO

Rua Regina Célia de Oliveira Bertoni esquina com a Rua José Bonifácio Pedroso – Bairro Jardim Paraíso, Município e Comarca de Itapeverica da Serra, Estado de São Paulo, cep: 06851-150, Contribuinte Municipal da área de origem nº 23451-24-37-0525-00-000-02.



III.1 - FOTO ÁEREA DA LOCALIZAÇÃODO IMÓVEL OBJETO



Vista aérea do imóvel em estudo, detalhe da sua localização – região central de Itapeverica da Serra – Jd. Paraíso.

Ficha Cadastral fornecida pela PMItapecerica da Serra



Prefeitura do Município de Itapeçerica da Serra
Departamento de Geoprocessamento
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

1/1
Escala: 1:1.500
CTM
Base Cartográfica: 2013
Edição: Maio/2020

IV - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Foto nº 01



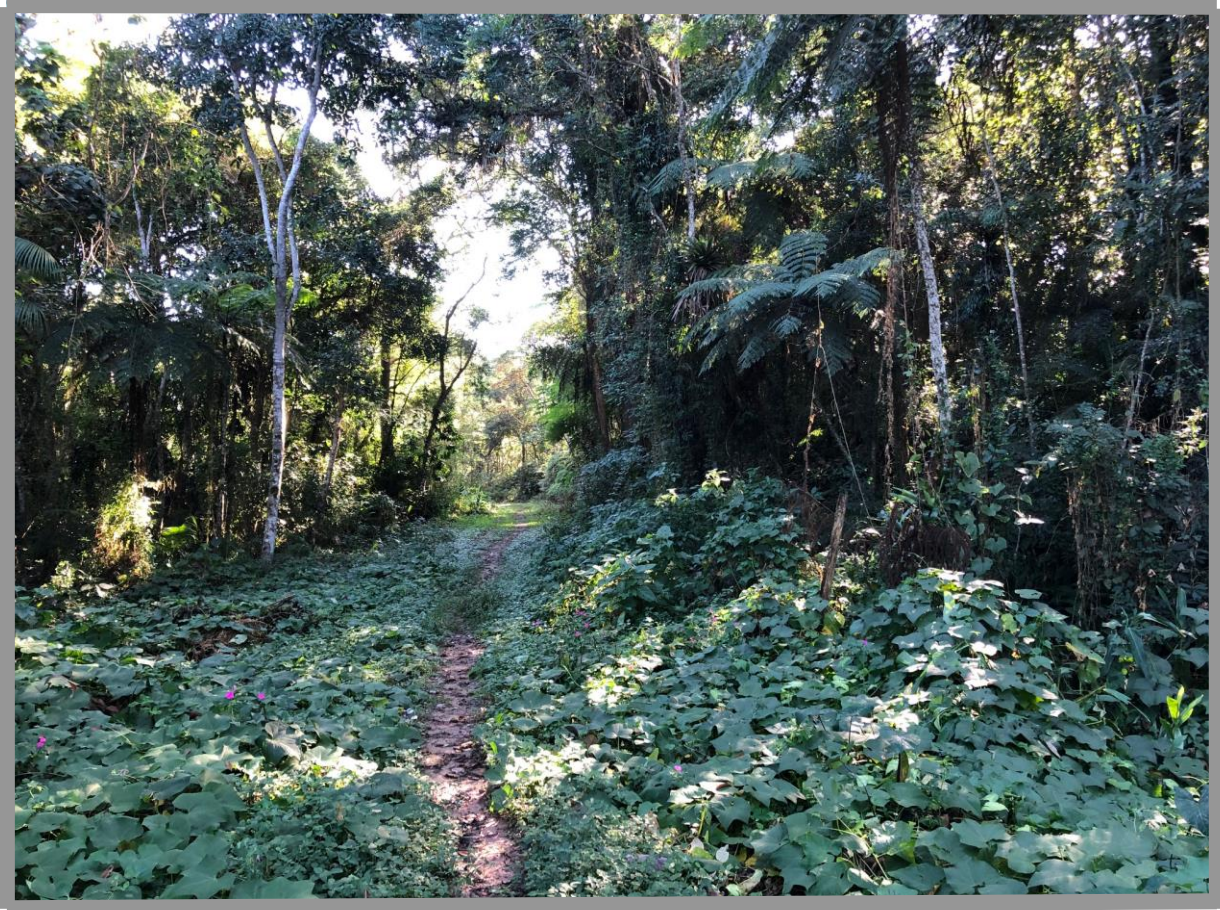
Vista da área avaliada junto ao alinhamento da Rua Regina Célia de Oliveira Bertoni esquina com a Rua José Bonifácio Pedroso.

Foto n° 02



Vista complementar da área avalianda, **face principal**.

Foto nº 03



Vista da área em estudos ao longo da Rua Regina Célia de Oliveira Bertoni, detalhe do leito carroçável recoberto com mato, perfeitamente transitável.

Foto nº 04



Vista do acesso à área objeto a partir da Rua Telha, detalhado na foto nº 04 a seguir

Foto nº 05



Vista global da área, detalhe do aceso pela Rua Telha.

Ao entorno do imóvel, observa-se:

- Uso: residencial.
- Padrão das construções: Variando de simples a médio(+);
- Malha Viária: Ruas asfaltadas padrão ortogonal;
- Infra estrutura urbana: O imóvel encontra-se abastecido por:
Coleta de lixo, correios, transportes coletivos, telefonia, rede elétrica, rede de água e esgoto, iluminação pública, asfalto, guia e sarjeta.

V - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL A SER DESAPROPRIADO

Conforme descrição tabular extraída da matrícula nº 96.171 do C.R.I. de Itapecerica da Serra/SP, cuja área total equivale a 16.056,40 m², é possível extrair uma área remanescente equivalente a **13.456,91 m²** objeto da presente avaliação, cujos limites encontram-se detalhados no corpo deste laudo, bem como, na planta de levantamento topográfico que acompanha este trabalho como anexo.

A área avalianda, conforme legislação Lei Municipal nº 1.636 de 18/11/2005, encontra-se inserida em Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPA) do Bairro Jardim Paraíso, recoberta com vegetação nativa em sua totalidade, sendo permitido módulos de no mínimo 5.000,00 m² com aproveitamento de 15 %, resultando portanto, em duas subáreas com 6.728,50 m², podendo desmatar **1.009,28 m²** em cada.

VII – AVALIAÇÃO

PROCEDIMENTO ADOTADO “IN-CASU”

VII.1 – Critério

No caso em tela, o avaliando possui (13.456,9121 m²), *área remanescente da matrícula 96.171 do C.R.I. de Itapequerica da Serra a seguir reproduzida*, conforme justificativa anteriormente apresentada, a área útil corresponde a 2 subáreas contendo 1.009,27 m² sobre a qual será considerado o fator de aproveitamento de 100 % e nas áreas remanescentes será aplicado o fator de desvalorização de 0,7 devido a mesma estar inserida em área de APP.

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL		REGISTRO DE IMÓVEIS
matrícula	folha	ITAPEQUERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO
96.171	01	Itap. da Serra, 25 de outubro de 2000
IMÓVEL: Um terreno situado na Rua José Bonifácio Pedrosa, antiga Rua Coqueiro Seco, Bairro do Engenho, em zona urbana, distrito, município e Comarca de Itapequerica da Serra, que assim se descreve: Tem início no ponto B1, localizado à 322,40ms. da interseção formada pelos cruzamento dos alinhamentos laterais da Rua José Bonifácio Pedrosa, antiga Rua Coqueiro Seco e Avenida Eduardo Roberto Deher, do ponto B1, segue pelo alinhamento frontal que o imóvel forma para a Rua José Bonifácio Pedrosa, antiga Rua Coqueiro Seco, até encontrar o ponto B2, com rumo de NE 27°07'45"SW e distância de 27,60ms; do ponto B2, segue agora pelo alinhamento frontal que o imóvel, também forma para a Praça 4, até o ponto B4, com os seguintes rumos e distâncias: pontos B2-B3 rumos NE 36°35'03"SW distâncias 12,12ms. B3-B4 NE 36°35'03"SW 4,88ms; do ponto B4, deflete levemente à direita e segue por linha divisória até encontrar o ponto B5, no eixo do córrego divisório, com rumo de NE 33°52'30"SW e distância de 133,43ms. confrontando entre estes pontos com as propriedades de Elci de Almeida Moreira, José Tomaz e da Prefeitura Municipal de Itapequerica da Serra; do ponto B5, deflete à direita e segue a jusante pelo eixo do córrego divisório até encontrar o ponto B11, com os seguintes rumos e distâncias pontos B5-B6 rumos NW 74°00'00"SE distâncias 40,50ms; B6-B7 SW 85°00'00"NE 8,54ms; B7-B8 NW 63°00'00"SE 13,50ms; B8-B9 NW 35°00'00"SE 7,00ms; B9-B10 SW 89°00'00"NE 6,75ms; B10-B11 NW 65°00'00"SE 13,75ms; confrontando neste trecho descrito do ponto B5 ao ponto B11, com as propriedades da Prefeitura Municipal de Itapequerica da Serra; do ponto B11, deflete à direita abandonando o eixo do córrego e segue por linha divisória até encontrar o ponto B12, com rumo de NE 31°59'20"SW e distância de 153,15ms. confrontando neste trecho descrito com a propriedade de Luiz Enz Sobrinho, sucessor de Francisco Munhoz, do -- (VIDE VERSO)		

matrícula	96.171	folha	01
-----------	--------	-------	----

ponto B12, deflete levemente a direita e segue por linha divisória até encontrar o ponto B13, com rumo de NE 32°29'02"SW e distância de 12,04ms, confrontando entre estes pontos com o prolongamento da Rua Regina Célia de Oliveira Barioni, do ponto B13, deflete levemente à direita e segue por linha divisória até encontrar o ponto B14, com rumo NE 35°59'51" SW e distância de 25,00ms, confrontando entre estes pontos com a propriedade de Roberto Caldeira Barioni, sucessor de Francisco Munhoz; do ponto B14, deflete à direita e segue por linha divisória até encontrar o ponto B1, início desta descrição, com rumo de NW 62°00'06"SE e distância de 80,18ms, confrontando neste trecho descrito com a propriedade do Espólio de Antonio Balduino. A presente descrição perimetral encerra uma área total de -- 16.056,40ms2.- CADASTRO Nº 23451-24-37-0525-00-000-02.-

PROPRIETÁRIOS:- YARA ABDO WEISHAUP e seu marido WALTER CREM WEISHAUP, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de --- bens, antes da Lei nº 6.515/77, proprietários, RG.4.394.283-sp e 2.631.067-sp. e CIC.016.772.768-00, residentes e domiciliados à Rua Palacete das Aguias, nº 742, apto. 22, Capital; e, - MARIA DE CAMARGO ABDO, brasileira, solteira, maior, de prendas do lar, RG.3.854.398-sp. e CIC.661.308.248-15, residente e domiciliada na Rua Augusto Ferreira de Moraes, nº 936, Capital,-

REG. ANTERIOR:- Transcrição nº 7.082 deste Registro de Imóveis, feita em 25 de julho de 1973 (matrícula nº 30.734).-

MARCO ANTONIO DE MORAES
Escritor

Esta avaliação segue a NORMA BRASILEIRA NBR-14.653, partes de 1 a 3, que fixa as diretrizes para a Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais da ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, bem como, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

Para determinação do valor de um imóvel, geralmente são aplicados os chamados “Método Comparativo Direto” e o “Método da Composição”, também denominado Método Comparativo Indireto”.

Pelo “Método Comparativo”, calcula-se o valor do imóvel procurado à partir da pesquisa de valores de imóveis semelhantes e situados no mesmo município; não servindo, valores resultantes de “acordos”.

Valor de mercado: é definido como a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes.

Na superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado, aplicando-se o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

Pesquisas imobiliárias: atendem ao Item 8.2.1.3.2 da Norma, que define que o levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

Nesta etapa, o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

Dessa forma, dentre os elementos coletados, foram selecionados aqueles similares com o imóvel objeto da presente avaliação. Assim, após a verificação de cada elemento e a adequada análise, para a determinação do valor do imóvel avaliando, foi utilizado o Método Comparativo Direto.

VII.1.2 - Dados de Mercado na Pesquisa

Para a hipótese em exame foram coletados os **09 (nove) valores mais representativos** (dos 11 selecionados) para a nossa pesquisa, pois no município, existem valores discrepantes bastante significativos.

OBS: VALOR CÁLCULADO DO UNITÁRIO DO M², BEM COMO, DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS SEGUEM COMO ANEXOS A ESTE LAUDO.

FATORES CONSIDERADOS

1) CLASSIFICAÇÃO (FClass) /Em relação as construções existentes.

As construções em tela foram classificadas de acordo com suas características, baseadas no Estudo Edificações Valores de Venda do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

A edificação avalianda foi enquadrada como escritório padrão médio.

1.b) COEFICIENTE DE OBSOLESCÊNCIA

De acordo com o estado de conservação e acabamento do imóvel, adotar-se-á os seguintes Coeficientes de Obsolescência, conforme a Tabela do Estudo Edificações Valores de Venda do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. sendo:

$$FOC = R + K \times (1 - R)$$

onde:

R= Coeficiente Residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

$$FOC = I_e/I_r \times 100\%$$

2) ÁREA / Em relação a terra nua.

Devido a variação das áreas entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, foi adotada a formula do Eng. Sergio Abunahman, onde:

$$Fa = (Ar/Aa)^{0,125}$$

Onde:

Ar = Área da Amostra.

Aa= Área do imóvel avaliando = 1009,27 m² e (MT. 96.171)

Exponencial = 0,125 quando a diferença entre as áreas for maior que 30% e 0,25 para diferenças menores que 30%.

3) CAPACIDADE DO USO DO SOLO e seu relativo valor a cada classe, em função do percentual da renda líquida (tabela abaixo – segundo Mendes Sobrinho).

Classes de uso	CRITÉRIO	Escala de Valor (%)
I	Terras para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação de manutenção, renda líquida de orizicultura	100
II	Terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples (nivelamento), renda líquida de orizicultura	95
III	Terras de culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (terraceamento), renda líquida de orizicultura	75
IV	terras de culturas ocasionais (2 anos) e pastagens (3 anos), sem problemas de conservação, renda líquida de agricultura em 1 ano associada à e pastagem em 4 anos	55
V	Terras só de pastagens, sem problemas de conservação, renda líquida de pecuária leiteira	50
VI	Terras só de pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples, renda líquida de pecuária leiteira	40
VII	Terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estradas de acesso), renda líquida de exploração silvícola	30
VIII	terras de abrigo de vida silvestre, sem problemas de conservação, renda líquida de eventual exploração piscícola	20

4) Fator da topografia (José Carlos Pellegrino e Hélio de Caires).

Topografia	Escala de Valor
Plana	1,20
Suave Ondulada	1,10
Terreno Ondulado	1,00
Montanhosa (Acidentada)	0,80

5) Fator acesso à propriedade.

Situação	Tipo de Acesso	Praticabilidade	Escala de Valor
Muito Bom	Asfalto	Todo o ano	1,11 a 1,20
Bom	Asfalto + pouca terra	Todo o ano	1,01 a 1,10
Normal	Asfalto + muita terra	Todo o ano	1,00
Regular	Terra	Todo o ano	1,00
Ruim	Muita terra	Parte do ano	0,90 a 0,99
Muito Ruim	Obstáculos	Parte do ano	0,80 a 0,89

6) Fator melhoramentos existentes (José Carlos Pellegrino e Hélio de Caires).

Melhoramento	Escala de Valor
Rede Elétrica	1,15 a 1,20
Rede de Telefone	1,05

7) Fator valorizante ou desvalorizante em função dos seus recursos hídricos (quantidade, qualidade, e distribuição das águas superficiais no interior da propriedade).

Classificação	Qualificações	Escala de Valor
Muito Bom	Recursos Naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, com várias nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos Artificiais: serviços de fornecimento público, cisternas, poços artesianos, açudes, represas,	Entre 1,30 e 1,50 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos
Bom	secundários, ou de grande rio, ou nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos Artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Entre 1,15 e 1,29 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos
Normal	Recursos Naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, ou nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos Artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Entre 1,01 e 1,14 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos
Regular	Recursos Naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, ou nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos Artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Fixo em 1,00 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos
Ruim	Recursos naturais ou artificiais que não possibilitem a total utilização do imóvel, dentro de	Entre 0,80 e 0,99, quando relacionados à qualidade, quantidade e
Muito Ruim	Inexistência de recursos naturais ou artificiais, o que impossibilita a utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural,	Entre 0,50 e 0,79, dependendo da ocasião regional e natural do imóvel.

VII.2 - Método Comparativo / Homogeneização

VII.2.1 - Com base nos princípios acima e nos elementos caracterizadores dos dados amostrais relacionados na planilha (anexo nº 02), e, valendo-se de um programa de estatística para avaliações, foi determinada a equação de regressão que representa o valor de imóveis do mesmo gênero na região.

VII.3 - Coerência e Validade do Modelo

A análise do modelo deve revelar a coerência com comportamento do mercado em função das variáveis. Os valores unitários das unidades, comparadas irão ser modificados pelas variáveis independentes, podendo, nesse caso, serem verificadas as seguintes circunstâncias:

a) o unitário diminui, varia numa proporção inversa com a área, levando a conclusão, no que tange a esta variável, que a equação é perfeitamente lógica;

b) o unitário é mais alto quando o padrão construtivo é melhor em acabamentos e conservação, que além de se constituir na variável de maior explicação da variação do unitário, completa o modelo de forma lógica e coerente;

VII.4 - Nível de Rigor

Estabelece a Norma, que o saneamento é realizado pelo descarte do imóvel cujo valor unitário encontra-se fora dos limites demarcados por 20% abaixo e acima da média homogeneizada, repetindo-se a operação sucessivamente até que todos os componentes atendam ao intervalo de mais ou menos 20% em torno da última média.

CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO AVALIANDO



Área total (MT 96.171)	= 16.056,40 m ²
Área remanescente (objeto)	= 13.456,91 m ²
Área em APP	= 11.438,37 m ²
Área útil	= 2.018,54 m ²
Valor calculado do m ²	= R\$ 403,32/m²

Valor total da terra nua = (2.018,54 x 403,32) + (11.438,37 x 403,32 x 0,30) =

R\$ 2.198.114,60

(dois milhões, cento e noventa e oito mil, cento e quatorze reais e sessenta centavos)

agosto/2.021

VIII – CONCLUSÃO

De acordo com o valor estimado neste trabalho, da área remanescente da matrícula 96.171 do C.R.I. de Itap. da Serra/SP equivalente a R\$ 2.198.114,60, sendo que neste valor, não está sendo considerada a hipótese de incremento de valor, resultante da utilização de uma área útil maior do que a considerada de 2.018,54 m², devido a exploração do tema compensação ambiental, possível para a área em estudos, conforme postura (legislação) municipal (citada no corpo deste laudo), PORTANTO, este valor, é mais do que suficiente para cobrir o valor da execução pleiteado pelo Autor nos autos de origem, s.m.j. dispensando a necessidade da avaliação do imóvel descrito na matrícula nº 7.311 do C.R.I de Itap. da Serra/SP, mesmo porque, conforme análise detalhada desta matrícula, verifica-se que a descrição é considerada como “precária”, sem pontos de amarração, demandando muitas horas adicionais para a identificação dos limites tabulares deste imóvel.

IX - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar, este Perito da por encerrada a sua tarefa, com a elaboração do presente Laudo Prévio de Avaliação, que consta no total de 25 (vinte e cinco) folhas no corpo principal, tudo impresso eletronicamente de um só lado, numeradas timbradas e rubricadas, sendo esta datada e assinada, fazem parte ainda deste trabalho, 24 (vinte e quatro) anexos – Memorial de cálculos e Elementos comparativos.

Itapecerica da Serra, 23 de agosto de 2.021.



JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA

Membro Titular do IBAPE nº 1453

CREA 060.158.963-5

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E.Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.