

P₃₈ 11
41 924/19

fls. 2094

1818
9

Fábio Lobo Napolitano - Arquiteto
CAU - A4735-0

1

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DA FAZENDA
PÚBLICA DE GUARULHOS

PROCESSO Nº. 0031081-48.1998.8.26.0224

Fábio Lobo Napolitano, Arquiteto, registrado no CAU sob o nº. A4735-0, Perito nomeado e compromissado nos autos da **AÇÃO CIVIL PÚBLICA** que **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** move contra **NEFI TALES (ESPÓLIO) E OUTRO**, após proceder às diligências que se faziam necessárias ao desempenho de suas funções, vem respeitosamente, apresentar à V. Exa. o resultado do seu trabalho consubstanciado no seguinte:

224 FBRJ.20.00017944-8 27/120 1434 17

LAUDO



LAUDO

Na presente **AÇÃO CIVIL PÚBLICA** que **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** move contra **NEFI TALES (ESPÓLIO) E OUTRO**, cabe ao Perito a função de avaliar o bem penhorado.

BEM PENHORADO

O imóvel penhorado está situado na Avenida Presidente Castelo Branco, nº 21.746, Jardim Alice, Lote 2 da Quadra 1, Município da Estância Balneária da Praia Grande.

O imóvel possui o Cadastro Imobiliário nº 2.10.02.001.002.0000-6. A área de terreno é de 362,60 m² e a área construída é de 180,70 m².

A construção será classificada como Padrão Médio, idade aparente de 30 anos, estado entre regular e necessitando de reparos de simples.

METODOLOGIA

Para a apuração do valor do imóvel será adotado o Método Evolutivo, onde o valor do terreno será obtido através do Método Comparativo, sendo aplicados os fatores de fonte e de topografia. Para o Valor da Construção será adotado o Estudo do IBAPE sobre Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, considerando-se o padrão construtivo e o estado de conservação.

▪ MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região do Imóvel em questão possui todos os melhoramentos públicos usuais.

VISTORIA

Em vistoria realizada no imóvel, em horário agendado previamente, este Perito informa que as partes não compareceram, sendo informado pelos vizinhos que eventualmente aparecem algumas pessoas no imóvel no fim de semana, não sabendo informar se são os proprietários ou não

O imóvel possui uma casa necessitando reparos de acabamento, conforme fotos externas anexas. O número da casa está errado pois consta 21.746 e o número colocado é 21.776. O vizinho do lado direito Marcelo confirmou a propriedade do imóvel do Espólio de Nefi Tales, mesmo com a numeração errada e também está confirmado com a planta quadra anexada nas fotos.

A construção será classificada como Padrão Médio, idade aparente de 30 anos, estado entre regular e necessitando de reparos de simples.

sh

CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

A construção será classificada como Padrão Médio, idade aparente de 30 anos, estado entre regular e necessitando de reparos de simples. O imóvel possui a área construída total de 180,70 m².

Valor da Construção para novembro de 2020:
VC = 180,70 m² x R\$ 1.517,65 x 1,903 x 0,645
VC = R\$ 366.611,00

PORTANTO O VALOR DA CONSTRUÇÃO PARA NOVEMBRO DE 2.020 É DE R\$ 366.611,00.

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

PESQUISA DE VALORES DE TERRENOS

ELEMENTO Nº 1

Imóvel à venda na O imóvel penhorado está situado na Avenida Presidente Castelo Branco, nº 21.732, Jardim Alice, Lote 1 da Quadra 1, esquina com a Rua Padre Antônio Vieira, Município da Estância Balneária da Praia Grande.

Área do terreno: 250,00 m²

Área construída: 150,00 m²

Valor: R\$ 550.000,00

Anunciante: Marcelo - Proprietário

Telefone: (13) 99715-4619

Padrão Médio, idade aparente de 30 anos, estado entre regular e necessitando de reparos simples

Data: 16/11/2020

Valor da Construção para novembro de 2020:
VC = 150,00 m² x R\$ 1.517,65 x 1,903 x 0,645
VC = R\$ 279.423,00

Valor do m² do terreno:

q1 = [(R\$ 550.000,00 x 0,9) – R\$ 279.423,00] : 250,00 m²

q1 = R\$ 862,00

ELEMENTO Nº 2

Terreno à venda em Maracanã, Praia Grande
Área do terreno: 180,00 m²
Valor: R\$ 230.000,00
Anunciante: CPI Imóveis
Telefones: (13) 3491-5620 e (13) 99753-4100
Código: TE0035
Data: 16/11/2020

Valor do m² do terreno:
q2 = R\$ 230.000,00 x 0,9 : 180,00 m²
q2 = R\$ 1.150,00

ELEMENTO Nº 3

Terreno à venda na Rua Haiti, Vila Guilhermina, Praia Grande
Área do terreno: 200,00 m²
Valor: R\$ 280.000,00
Anunciante: Oliton Negócios Imobiliários
Telefone: (13) 2267-1111
Código: TE0086
Data: 16/11/2020

Valor do m² do terreno:
q3 = R\$ 280.000,00 x 0,9 : 200,00 m²
q3 = R\$ 1.260,00

ELEMENTO Nº 4

Terreno à venda, Vila Guilhermina, Praia Grande
Área do terreno: 363,00 m²
Valor: R\$ 600.000,00
Anunciante: ALO Imóveis Praia Grande Ltda - ME
Telefone: (13) 3329-5385 e (13) 98150-9193
Código: TE0044
Data: 16/11/2020

Valor do m² do terreno:
q4 = R\$ 600.000,00 x 0,9 : 363,00 m²
q4 = R\$ 1.488,00



1822
D

Fábio Lobo Napolitano - Arquiteto
CAU – A4735-0

5

ELEMENTO Nº 5

Terreno à venda, Vila Guilhermina, Praia Grande

Área do terreno: 308,00 m²

Valor: R\$ 550.000,00

Anunciante: SM imóveis na Praia

Telefone: (13) 3034-0032 e (13) 98129-5028

Código: TE0011

Data: 16/11/2020

Valor do m² do terreno:

q5 = R\$ 550.000,00 x 0,9 : 363,00 m²

q5 = R\$ 1.364,00

ELEMENTO Nº 6

Terreno à venda, Aviação, Praia Grande

Área do terreno: 500,00 m²

Valor: R\$ 650.000,00

Anunciante: CPI imóveis

Telefone: (13) 3491-5620 e (13) 99753-4100

Código: TE0110

Data: 16/11/2020

Valor do m² do terreno:

q6 = R\$ 650.000,00 x 0,9 : 500,00 m²

q6 = R\$ 1.170,00

MÉDIA DOS VALORES ENCONTRADOS

q1 = R\$ 862,00

q2 = R\$ 1.150,00

q3 = R\$ 1.260,00

q4 = R\$ 1.488,00

q5 = R\$ 1.364,00

q6 = R\$ 1.170,00

qm = R\$ 1.216,00

Todos os elementos estão dentro da variação de mais ou menos 30% sobre o valor médio obtido.

dh

Fábio Lobo Napolitano - Arquiteto
CAU - A4735-0

6

VALOR FINAL DO TERRENO

$$\text{VFT} = S \times \text{qmf}$$

$$\text{VFT} = 362,60 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.216,00$$

$$\text{VFT} = \text{R\$ } 440.922,00$$

PORTANTO O VALOR DO TERRENO PARA NOVEMBRO DE 2.020 É DE R\$ 440.922,00.

VALOR FINAL DO IMÓVEL

$$\text{VFI} = \text{VC} + \text{VT}$$

$$\text{VFI} = \text{R\$ } 366,611,00 + \text{R\$ } 440.922,00$$

$$\text{VFI} = \text{R\$ } 807.533,00$$

PORTANTO O VALOR FINAL DO IMÓVEL PARA NOVEMBRO DE 2.020 É DE R\$ 807.533,00



Fábio Lobo Napolitano - Arquiteto
CAU - A4735-0


7

ENCERRAMENTO

Encerra o Perito o presente laudo, contendo 07 folhas impressas de um só lado, todas por mim rubricadas, sendo a última datada e assinada.

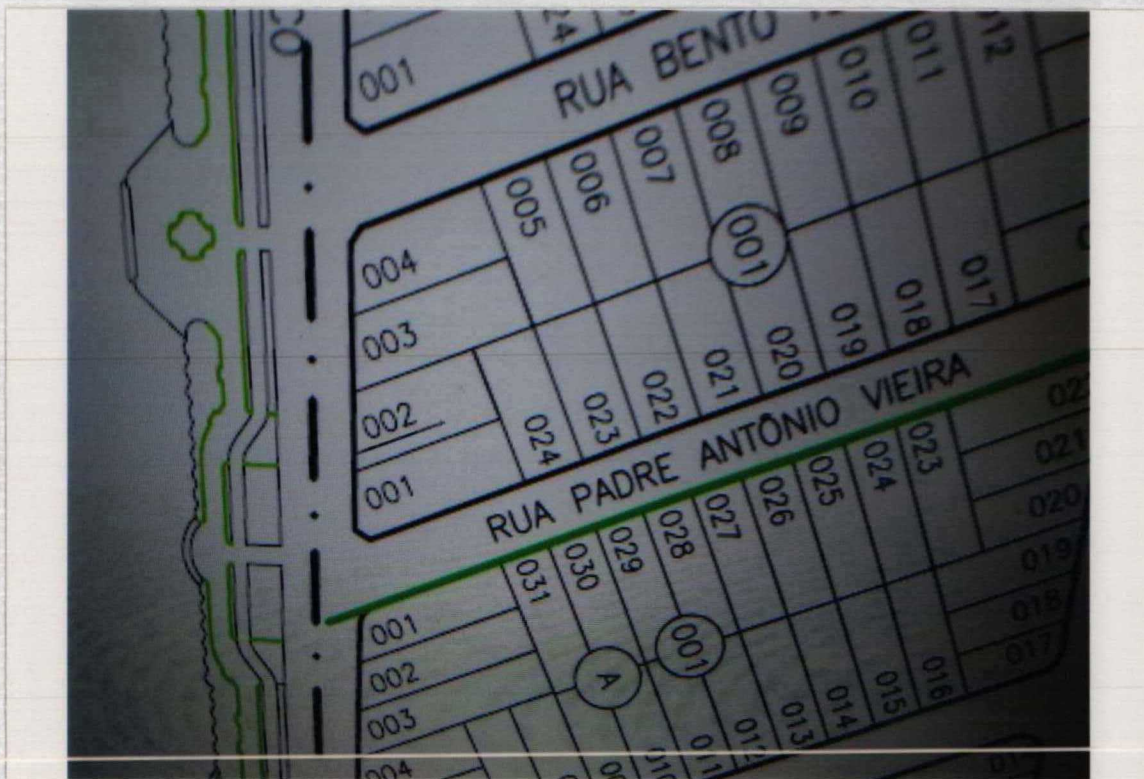
Fica o Perito a disposição do Juízo para quaisquer outros esclarecimentos.

Guarulhos, 26 de novembro de 2.020


Fábio Lobo Napolitano - Arquiteto
CAU - A4735-0

1825

sh



sh



jh

1227
A



JK

1828
④



JK

1829
07



Jh