



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
PIRACICABA - SP.**

PROCESSO Nº 1006172-24.2015.8.26.0451

**EVANDRO HENRIQUE, ENGENHEIRO CIVIL, TECNÓLOGO EM
MECÂNICA**, Perito Judicial nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE
TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **NEW TRADE FOMENTO MERCANTIL
LTDA**, em face de **TOFER ENGENHARIA COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA, ONEI
TORQUATO FERREIRA E BEATRIZ RIGHETO T. FERREIRA**, após as vitorias
necessárias, bem como minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente,
encaminhar para consideração de V. Exa. o presente

LAUDO



1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor de mercado do imóvel descrito abaixo, conforme nomeação de fls. 248 dos autos.

Avaliação do Imóvel situado à Avenida Dois Córregos, nº 0, Piracicaba - Matriculado sob nº 34.756 do 2º C.R.I. de Piracicaba.

2 – DADOS DO IMÓVEL

2.1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando está localizado na Rua Dois Córregos, nº 0, Piracicaba - SP, conforme ilustra a imagem exibida a seguir:

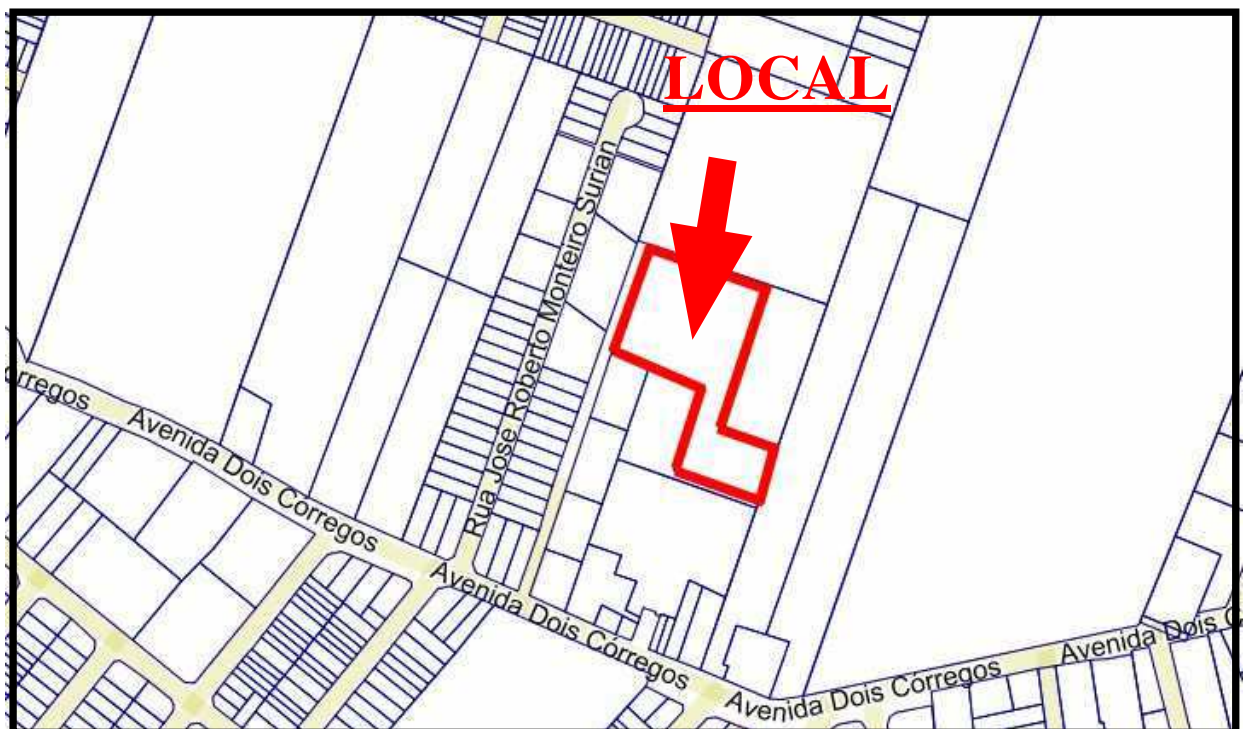




FOTO AÉREA DO LOCAL



2.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

ACESSOS:

O imóvel objeto da presente avaliação pode ser acessado pelas seguintes vias:

- Avenida Dois Córregos, altura do número 1535;





b) Passagem de servidão com entrada pela Avenida Dois Córregos, paralela com a Rua José Roberto Monteiro Surian;



c) Passagem de servidão com acesso pela Rua José Penati;





O imóvel encontra-se em zona urbana, sendo que as passagens de servidões que possibilitam o acesso ao imóvel não estão com pavimentação asfáltica, contudo, em bom estado e de fácil trânsito. As características da região do entorno do imóvel, estão relacionadas abaixo:

- Pavimentação asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de lixo;
- Acesso ao transporte público;
- Iluminação pública;
- Escola.

2.3 – CADASTRO NA PREFEITURA

De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de Rio das Pedras, o imóvel encontra-se localizado da seguinte forma:

Nº DE INSCRIÇÃO	01.15.0053.1082.0000
------------------------	----------------------



05/11/2018

https://sistemas.pmp.sp.gov.br/semf/visualizar_documento_vernal/533y3ovgoc2em1u23trvzypj/CertidaoValorVenal.aspx?P1=947787



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
Estado de São Paulo - Brasil
Departamento de Administração Tributária
Divisão de Tributos Imobiliários

Certidão de Valor Venal N.º 380331 / 2018

Certifico que, ao imóvel situado a AVN LUIZ PEREIRA LEITE, Nº 0 ,
Cidade PIRACICABA, CEP: 13400970, propriedade de TOFER ENGENHARIA
COMERCIO E INDUSTRIA LTDA., com 10.000,00 m2 de área territorial e 0,00 m2
de área predial e 0,00 m2 área construída fotointerpretada, cadastrado nesta
Municipalidade sob Setor 15, Quadra 0053, Lote 1082, Sub/Lote 0000 CPD: 947787
foi atribuído para o exercício de 2018 o Valor Venal de R\$ 502.400,00 (Quinhentos
e Dois Mil, Quatrocentos Reais).

Valor Venal do Terreno: R\$ 502.400,00
Valor Venal do Predio: R\$ 0,00

Tributos	Valor
IPTU	R\$ 10.048,38
Taxas	R\$ 144,32
Total:	R\$ 10.192,70

Piracicaba, 5 de Novembro de 2018.

https://sistemas.pmp.sp.gov.br/semf/visualizar_documento_vernal/533y3ovgoc2em1u23trvzypj/CertidaoValorVenal.aspx?P1=947787

1/1



3 - VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu à sede da empresa Tofer Engenharia Comércio e Indústria Ltda., com entrada pela Rua Lázaro Gomes da Cruz, nº 1008, ocasião que foi recebido pelo senhor Onei Torquato Ferreira, representante legal da empresa Requerida, pela advogada da Requerida Dra. Priscila Aparecida Nunes dos Santos e pelo senhor José Geraldo Santin Junior, sendo vistoriado o imóvel em questão.

3.1 - DO TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui as seguintes características:

FORMA: Irregular	COTA/GREIDE: No nível da via	SUPERFÍCIE: Seco
SITUAÇÃO: Meio de Quadra		TOPOGRAFIA: Plano
PERÍMETRO		MEDIDAS
Frente		35,00 m
Fundos		88,50 m
Lateral Direita		40,00 + 99,14 + 57,70 m
Lateral Esquerda		81,00 + 63,50 + 65,00 m
ÁREA DO TERRENO		10.000 m²

Na ocasião foi constatado que nas proximidades do imóvel há rede de água canalizada, rede de esgoto coletora, passagem de servidão que facilitam o acesso ao imóvel. Além disso, o imóvel avaliando possui córrego que percorre a extensão do terreno, devendo ser respeitada as disposições acerca da Área de Proteção Permanente – APP, disciplinada nas Leis 12.651/2012 e 12.727/2012.

Com auxílio do software AutoCad, o signatário calculou a área que incide a APP - Área de Proteção Ambiental, totalizando 5.035,28 metros quadrados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Evandro Henrique, Engenheiro Civil, inscrita no Conselho Nacional de Engenharia e Arquitetura (CONCREA) sob o número 1237025287659. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008978-86.2023.8.26.0451 e código 4224. sobconnumero/MPPA/1237025287659.



O signatário utilizou as informações e os estudos do Instituto de Geociências da Universidade de São Paulo – Hidrografia Região Leste do Estado de São Paulo, disponibilizadas no sítio www.datageo.ambiente.sp.gov.br, a fim de demonstrar a disposição do córrego sobre o terreno avaliando, conforme ilustram as imagens e sobreposições:





FOTO 02



VISTA DE ACESSO AO IMÓVEL PELO TERRENO DA REQUERIDA.

FOTO 03



VISTA DO IMÓVEL.



FOTO 04



VISTA DO IMÓVEL.

FOTO 05



VISTA DO IMÓVEL.



FOTO 06



VISTA DO IMÓVEL.



4 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1 – CÁLCULO DO TERRENO

Para a avaliação do terreno será usado o Método Comparativo Direto com Tratamento de Fatores, para isso são utilizados imóveis semelhantes que estejam a venda no mercado imobiliário e, para a homogeneização e cálculo do valor unitário do imóvel avaliando são utilizados fatores, como os que seguem:

- Fator Oferta: redução de 10% do valor para ofertas, para desconto da participação da corretagem;

- Fator Área de Proteção Permanente: Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa “non aedificandi” de qualquer natureza 0,10

No presente caso a área de proteção permanente equivalente a 5.035,28 metros quadrados.



4.2 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

Conforme consta no **ANEXO I**, para o local foi fixado o valor unitário de terreno R\$ 657,57/m² e para o cálculo do valor do terreno será usada a seguinte fórmula:

$$VT = q \times ST$$

onde:

q - valor unitário de terreno R\$ 657,57/m²

ST - área do terreno 4.964,22 m²

Substituindo e calculando, vem:

$$VT = R\$ 657,57 \text{ m}^2 \times 4.964,22$$

$$VT = R\$ 3.264.322,14$$

(Três milhões, duzentos e sessenta e quatro mil, trezentos e vinte e dois reais e catorze centavos)



4.3 - VALOR DO TERRENO EM ÁREA DE APP

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão será utilizado a seguinte fórmula:

$$VT = (q \times ST) \times Fapp$$

onde:

q - valor unitário de terreno R\$ 657,57/m²

ST - área do terreno 5.035,78 m²

Fapp.....0,10

Substituindo e calculando, vem:

$$VT = (R\$657,57^2 \times 5.035,78) \times 0,10$$

$$VT = R\$ 331.137,78$$

(Trezentos e trinta e um mil, cento e trinta e sete reais e setenta e oito centavos)



4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Da somatória do valor do terreno (VT) e do valor do terreno em área de APP (VTAPP), obtém-se o valor do imóvel (VI), onde temos:

VALOR DO TERRENO	R\$	3.264.322,14
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$	331.137,78
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$	3.595.459,92

Em números redondos:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 3.595.000,00

(Três milhões, quinhentos e noventa e cinco mil reais).

Data base: DEZEMBRO DE 2018.



5 - CONCLUSÃO

O valor do imóvel descrito nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **NEW TRADE FOMENTO MERCANTIL LTDA**, em face de **TOFER ENGENHARIA COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA**, **ONEI TORQUATO FERREIRA E BEATRIZ RIGHETO T. FERREIRA**, é de:

VALOR DO IMÓVEL

VT = R\$ 3.595.000,00

(Três milhões, quinhentos e noventa e cinco mil reais)

Data base: Dezembro de 2018.





6 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 18 (dezoito) folhas impressas por computador apenas de um lado, e devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Piracicaba, 17 de dezembro de 2018.

**EVANDRO HENRIQUE
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM MECÂNICA
CREA Nº 5069364365
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP
MEMBRO DA APPJ**



ANEXO I

ELEMENTOS DE PESQUISA



NÚMERO DE ELEMENTOS	DATA	FONTE DE INFORMAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA (m²)	BENEFITÓRIAS	VALOR
1	5/11/18	Up Imobiliária (Ref.: AR0023) Tel: (19) 3301-1100	Dois Córregos	14.000,00	Não há.	R\$ 7.000.000,00
2	5/11/18	Up Imobiliária (Ref.: AR0009) Tel: (19) 3301-1110	Piracicamirim	14.000,00	Não há.	R\$ 11.900.000,00
3	5/11/18	Mazali Imóveis (Ref.: AR0003) Tel: (19) 3403-1525	Piracicamirim	14.000,00	Não há.	R\$ 13.500.000,00
4	5/11/18	F.Martini Gestão imobiliária (Ref.: TE0074) Tel: (19) 2106- 9700	Dois Córregos	12.100,00	Não há.	R\$ 9.700.000,00
5	5/11/18	Imobiliária Junqueira (Ref.: AR0013) Tel: (19) 2105- 4448	Dois Córregos	5.119,00	Não há.	R\$ 2.750.000,00

NÚMERO DE ELEMENTOS	VALOR - (A)	FATOR OFERTA - (E)	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$ /ALQ.) - FÓRMULA - (VUH = (((AxE)-B-C))/D)xFxG)
1	R\$ 7.000.000,00	0,90	R\$ 450,00
2	R\$ 11.900.000,00	0,90	R\$ 765,00
3	R\$ 13.500.000,00	0,90	R\$ 867,86
4	R\$ 9.700.000,00	0,90	R\$ 721,49
5	R\$ 2.750.000,00	0,90	R\$ 483,49
MÉDIA			R\$ 657,57
LIMITE (-30%)			R\$ 460,30
LIMITE (+30%)			R\$ 854,84
MÉDIA SANEADA			R\$ 657,57