

Fábio Lobo Napolitano - Arquiteto
CAU - A4735-A

1


EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE BARUERI

PROCESSO Nº. 0000821-33.2019.8.26.0068

Fábio Lobo Napolitano, Arquiteto, registrado no CAU sob o nº. A4735-0, Perito nomeado e compromissado nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA – OFERTA** que **CATHARINA MUNUERA BOUDAKIAN** move contra **BARTOLOMEU MUNUERA CRUZ**, tendo entregue seu Laudo e a PGE disponibilizado recursos para o pagamento dos seus honorários, vem respeitosamente, solicitar à V. Exa. autorização para o Cartório oficial a Procuradoria para a liberação dos mesmos.

N. Termos
p. deferimento

Barueri, 29 de abril de 2.024


Fábio Lobo Napolitano -Arquiteto
CAU – A4735-0

Fábio Lobo Napolitano - Arquiteto
CAU – A4735-0

1

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE BARUERI

PROCESSO Nº. 0000821-33.2019.8.26.0068

Fábio Lobo Napolitano, Arquiteto, registrado no CAU sob o nº. A4735-0, Perito nomeado e compromissado nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA – OFERTA** que **CATHARINA MUNUERA BOUDAKIAN** move contra **BARTOLOMEU MUNUERA CRUZ**, 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:

LAUDO



LAUDO

Na presente **AÇÃO DE CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA – OFERTA** que **CATHARINA MUNUERA BOUDAKIAN** move contra **BARTOLOMEU MUNUERA CRUZ**, cabe ao Perito a função de avaliar o bem penhorado.

IMÓVEL PENHORADO

Direitos possessórios de Bartolomeu Munuera Cruz sobre imóvel descrito à escritura de cessão de direitos possessórios, estampada no livro 288, páginas 283/285, lavrada no dia 30 de junho de 2021, no CRI do Distrito de Maresias – São Sebastião – SP, referindo-se ao terreno sem benfeitorias, situado no perímetro urbano, no Bairro de Cambury, lugar denominado Sertão, nas proximidades do loteamento Village Cambury, distrito de Maresias, com área de 1.000,00 m², cadastrado na Prefeitura do Município local de São Sebastião, em área maior, sob o número 3133.122.5477.0001.0000. Com frente para a Travessa Pontal da Cruz, partindo do ponto inicial cravado a 68,50 m da Rua Pontal da Cruz.

METODOLOGIA

Para a apuração do valor do imóvel será adotado o Método Comparativo, sendo aplicado o fator de fonte, com elementos comparativos da mesma região.

VISTORIA

Em contato com um amigo do Requerido, informado pela Autora, que tem um terreno ao lado do terreno penhorado, o mesmo apresentou a localização correta do imóvel e fotos do mesmo, pois somente com os dados apresentados, este Perito conseguiu realizar a avaliação, já que estava encontrando dificuldades para localizar o terreno, pois se trata de terreno com muita mata e a travessa mencionada não foi encontrada para ter uma referência. Segundo fotos do Google e informações do Sr. Rodrigo as Ruas de terra sofrem alagamentos. Ver fotos anexas enviadas pelo Sr. Rodrigo, amigo do Requerido e da Autora.



Fábio Lobo Napolitano - Arquiteto
CAU - A4735-0

3

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

PESQUISA DE VALORES DE TERRENOS

ELEMENTO Nº 1

TERRENO À VENDA NO SERTÃO DO CAMBURY, SÃO SEBASTIÃO

Área: 1.000,00 m²
Valor: R\$ 360.000,00
Anunciante: Nelson Corrêa Roncarati
Telefone: (11) 97393-5574
Código do anunciante: TE00017
Data: 25/03/2024

Valor do m² do terreno para abril de 2.024:

q1 = R\$ 360.000,00 : 1.000,00 m² x 0,9

q1 = R\$ 324,00

ELEMENTO Nº 2

TERRENO À VENDA, CAMBURY, SÃO SEBASTIÃO

Área: 1.400,00 m²
Valor: R\$ 499.000,00
Anunciante: EDK Imóveis Ubatuba
Telefone: (12) 99667-8969
Código do anunciante: TE1204
Data: 25/03/2024

Valor do m² do terreno para abril de 2.024:

q2 = R\$ 499.000,00 : 1.400,00 m² x 0,9

q2 = R\$ 320,00



Fábio Lobo Napolitano - Arquiteto
CAU - A4735-0

4

ELEMENTO Nº 3**TERRENO À VENDA, NA ESTRADA DO PIAVU, 319 – PRAIA DO
CAMBURY, SÃO SEBASTIÃO**

Área: 800,00 m²
Valor: R\$ 380.000,00
Anunciante: Alugue Compre litoral
Telefone: (12) 98158-0739
Código do anunciante: JV400
Data: 25/03/2024

Valor do m² do terreno para abril de 2.024:
q3 = R\$ 380.000,00 : 800,00 m² x 0,9
q3 = R\$ 427,00

ELEMENTO Nº 4**TERRENO À VENDA, NA RUA TIJUCAS, 77, CAMBURY, SÃO
SEBASTIÃO**

Área: 1.000,00 m²
Valor: R\$ 350.000,00
Anunciante: Gilmar Ferreira da Silva
Telefone: (12) 99737-5969
Código do anunciante: TE100100/23
Data: 25/03/2024

Valor do m² do terreno para abril de 2.024:
q4 = R\$ 350.000,00 : 1.000,00 m² x 0,9
q4 = R\$ 315,00

ELEMENTO Nº 5**TERRENO À VENDA, NA ESTRADA RIO DAS PEDRAS,
CAMBURY, SÃO SEBASTIÃO**

Área: 736,00 m²
Valor: R\$ 315.000,00
Anunciante: Paulo Spetti
Telefone: (13) 99758-0688
Código do anunciante: WAPATEPO
Data: 25/03/2024

Valor do m² do terreno para abril de 2.024:
q5 = R\$ 315.000,00 : 736,00 m² x 0,9
q5 = R\$ 385,00



Fábio Lobo Napolitano - Arquiteto
CAU - A4735-0

5

ELEMENTO Nº 6**TERRENO À VENDA EM MARESIAS, SÃO SEBASTIÃO**Área: 458,00 m²

Valor: R\$ 280.000,00

Anunciante: Maresias imóveis - Mateus

Telefone: (12) 99649-6275

Código do anunciante: TE00075

Data: 25/03/2024

Valor do m² do terreno para abril de 2.024:q6 = R\$ 280.000,00 : 458,00 m² x 0,9**q6 = R\$ 550,00****ELEMENTO Nº 7****TERRENO À VENDA EM CAMBURY, SÃO SEBASTIÃO**Área: 360,00 m²

Valor: R\$ 230.000,00

Anunciante: Nelson Correa Roncaroti

Telefone: (11) 97393-5574

Código do anunciante: TE00016

Data: 25/03/2024

Valor do m² do terreno para abril de 2.024:q7 = R\$ 230.000,00 : 360,00 m² x 0,9**q7 = R\$ 575,00****MÉDIA DOS VALORES ENCONTRADOS**

q1 = R\$ 324,00

q2 = R\$ 320,00

q3 = R\$ 427,00

q4 = R\$ 315,00

q5 = R\$ 385,00

q6 = R\$ 550,00

q7 = R\$ 575,00

qm = R\$ 413,71

Fábio Lobo Napolitano - Arquiteto
CAU – A4735-0

6

Eliminando-se os elementos com variação superior a mais ou menos 30% sobre o valor médio obtido, temos:

q1 = R\$ 324,00
q2 = R\$ 320,00
q3 = R\$ 427,00
q4 = R\$ 315,00
q5 = R\$ 385,00

qmf= R\$ 354,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

Considerando que o terreno foi adquirido por compra de posse sem Matrícula, será aplicada uma desvalorização de 30%.

VFI = S x qmf

VFI = 1.000,00 m² x R\$ 354,00 x 0,7

VFT = R\$ 247.800,00

PORTANTO O VALOR DO TERRENO PARA ABRIL DE 2.024 É DE R\$ 247.800,00.



Fábio Lobo Napolitano - Arquiteto
CAU - A4735-0

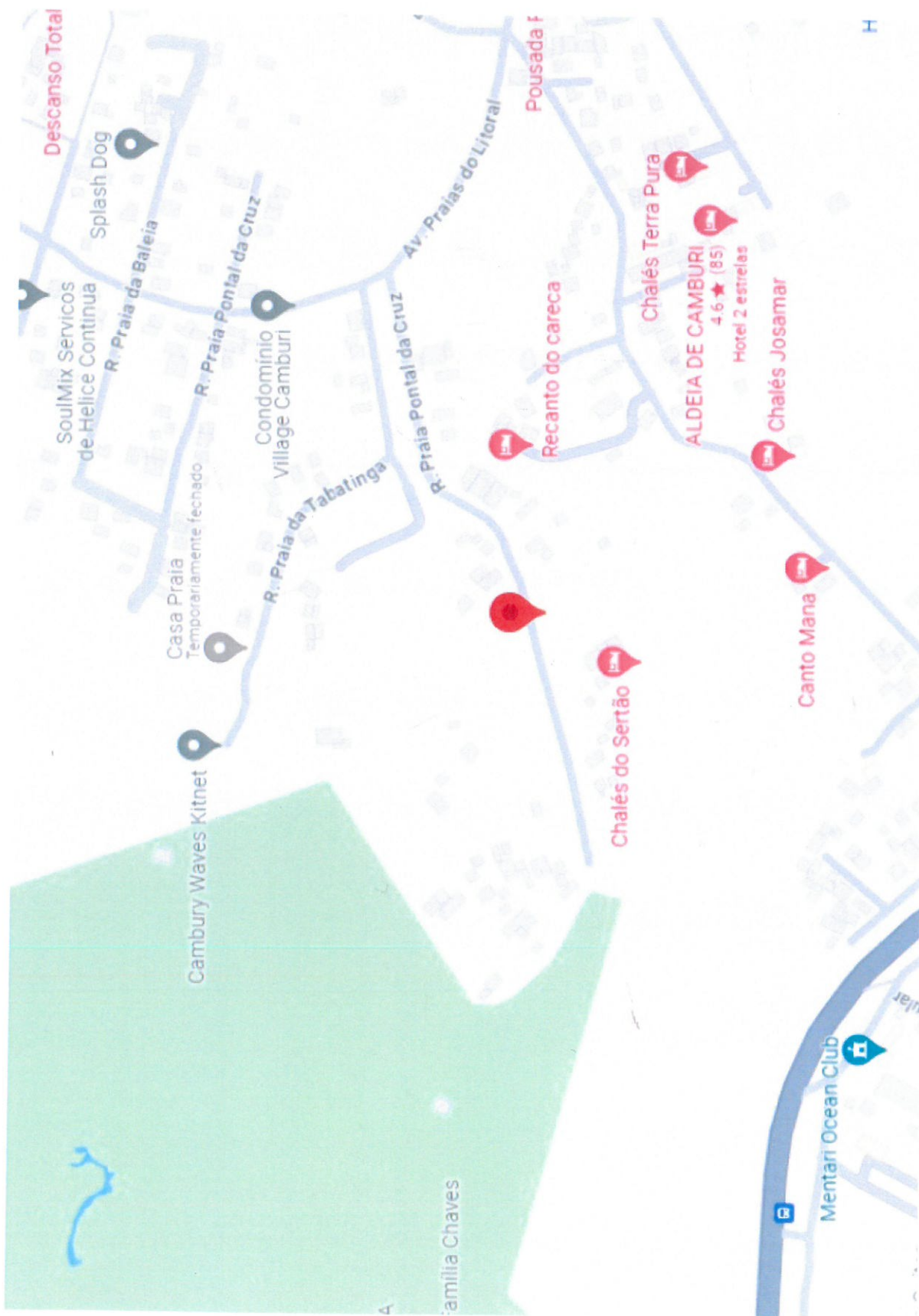
7

ENCERRAMENTO

Encerra o Perito o presente Laudo, contendo 07 folhas.
Fica o Perito a disposição do Juízo para quaisquer outros esclarecimentos.

Barueri, 29 de abril de 2.024


Fábio Lobo Napolitano - Arquiteto
CAU - A4735-0



Handwritten signature



[Handwritten signature]



Handwritten signature