

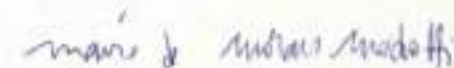
**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE VINHEDO - SP.**

AUTOS Nº 0002352-55.2004.8.26.0659

MAÍRA DE MORAES MODOTTI,
Engenheira, Perita Judicial, nomeada nos autos do
PROCEDIMENTO SUMÁRIO, requerida por **ASSOCIAÇÃO DOS
PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL
CHÁCARAS DO LAGO**, contra **AGROPECUÁRIA FORTALEZA E
OUTRO**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias,
vêm apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO

Termos em que,
P. Deferimento
Vinhedo, 17 de fevereiro de 2.021.



MAÍRA DE MORAES MODOTTI
CREA/SP:5.063.173.950

RESUMO

Imóvel **LOTE 05 DA QUADRA C** situado na **Rua Atílio Braghetto, s/n Residencial Chácaras do Lago - Vinhedo- SP.**

VALOR DE MERCADO IMÓVEL
R\$ 310.000,00
(Trezentos e dez mil reais)
fevereiro/ 2.021



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

RESUMO

Imóvel **LOTE 05 DA QUADRA C** situado na **Rua Atílio Braghetto, s/n Residencial Chácaras do Lago - Vinhedo- SP.**

VALOR DE MERCADO IMÓVEL
R\$ 310.000,00
(Trezentos e dez mil reais)
fevereiro/ 2.021



Imóvel **LOTE 05 DA QUADRA N** situado na **Rua José Giunco, s/n Residencial Chácaras do Lago - Vinhedo- SP.**

VALOR DE MERCADO IMÓVEL
R\$ 310.000,00
(Trezentos e dez mil reais)
fevereiro/ 2.021



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

VALOR DE MERCADO IMÓVEL
R\$ 283.000,00
(Duzentos e oitenta e três mil reais)
fevereiro/ 2.021



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se a **PROCEDIMENTO SUMÁRIO**, requerida por **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL CHÁCARAS DO LAGO**, contra de **AGROPECUÁRIA FORTALEZA E OUTRO**, em curso na **1ª VARA CÍVEL - COMARCA DE VINHEDO - SP**, AUTOS Nº: 0002352-55.2004.8.26.0659.

II - VISTORIA

Atendendo ao disposto no artigo 466, parágrafo 2, do Código de Processo Civil de março de 2015, as partes foram comunicadas sobre o dia e horário da vistoria realizada no local.

A vistoria foi realizada no dia 16/12/2020 às 14:30, e teve por objetivo inspecionar os imóveis envolvidos na ação.

Tendo em vista as questões levantadas nos Autos, a signatária diligenciou no local obtendo fotografias, as quais serão apresentadas na sequência, todas acompanhadas por legendas explicativas dos temas nelas enfocados. Lembrando que as referidas fotos retratam tão somente a atual situação do local.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se a **PROCEDIMENTO SUMÁRIO**, requerida por **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL CHÁCARAS DO LAGO**, contra de **AGROPECUÁRIA FORTALEZA E OUTRO**, em curso na **1ª VARA CÍVEL - COMARCA DE VINHEDO - SP**, AUTOS Nº: 0002352-55.2004.8.26.0659.

II - VISTORIA

Atendendo ao disposto no artigo 466, parágrafo 2, do Código de Processo Civil de março de 2015, as partes foram comunicadas sobre o dia e horário da vistoria realizada no local.

A vistoria foi realizada no dia 16/12/2020 às 14:30, e teve por objetivo inspecionar os imóveis envolvidos na ação.

Tendo em vista as questões levantadas nos Autos, a signatária diligenciou no local obtendo fotografias, as quais serão apresentadas na sequência, todas acompanhadas por legendas explicativas dos temas nelas enfocados. Lembrando que as referidas fotos retratam tão somente a atual situação do local.

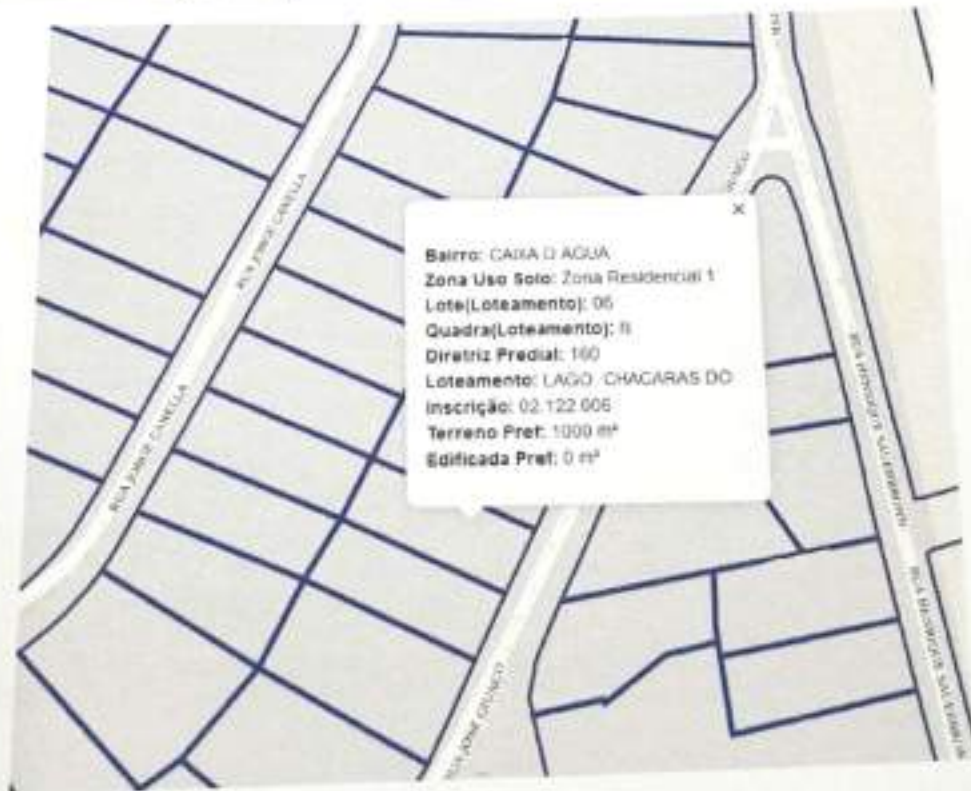
II.1 - LOCAL

II.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

Os imóveis, objeto da presente ação, situam-se no Condomínio Residencial Chácaras do Lago- Vinhedo- SP.

II.1.2 - ZONEAMENTO





De acordo com a Planta de Zoneamento publicada pela Prefeitura Municipal, o imóvel está localizado em Zona Residencial 1.

**Subseção VII
Da Zona Residencial "1"**

Art. 37. A Zona Residencial "1"- ZR-1 é a área caracterizada pela presença de loteamentos estritamente residenciais, que apresentam padrão de ocupação com lotes grandes, acima de 800m² (oitocentos metros quadrados), que compreende os loteamentos Estância Marambaia, Vista Alegre 1 e 2, São Joaquim e Altos do Morumbi.

Art. 38. A ZR -1 tem por objetivos:

I – manter o uso estritamente residencial, utilizando os mesmos parâmetros de uso e ocupação do solo definidos na aprovação dos loteamentos;

II – promover a regularização dos denominados loteamentos fechados.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade, utilizando o Google Maps ilustra a localização do imóvel.



II.2.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido por todos os melhoramentos urbanos existentes, como: água, energia elétrica, iluminação pública, rede coletora de esgoto, coleta de lixo, linhas de transporte urbano, etc.

II.2.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por condomínios de casas, de padrão construtivo Médio a Superior, de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA" do IBAPE/SP.

II.3 - DO IMÓVEL:

Os imóveis avaliados são constituídos por terrenos com 1.000,00m² de formato regular, sendo:

Lote 05 da Quadra C: topografia em aclave e frente acima do nível da rua até 2,0m e solo seco. Sobre o lote não existem benfeitorias erigidas.

Lote 05 da Quadra N: topografia em declive terraplanado e solo seco. Conforme dados cadastrais junto a Prefeitura possui 429,23m² de área construída.

Lote 06 da Quadra N: topografia em declive e solo seco. Sobre o lote não existem benfeitorias erigidas.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel objeto da lide, bem como as características da região onde se encontra o imóvel, são mais bem observadas nos croquis e na documentação fotográfica que segue:

| FOTO 1. |



VISTA DA RUA ATÍLIO BRAGHETTO ONDE SE LOCALIZA O LOTE 05
DA QUADRA C.

| FOTO 2. |



FACHADA DO LOTE 05 DA QUADRA C.

| FOTO 3. |



VISTA DA RUA JOSÉ GIUNCO ONDE SE LOCALIZAM OS LOTES 05 E 06 DA QUADRA N.

| FOTO 4. |



FACHADA E BENFEITORIAS NO LOTE 05 DA QUADRA N

| FOTO 5. |



BENFEITORIAS NO LOTE 05 DA QUADRA N

| FOTO 6. |



FACHADA DO LOTE 06 DA QUADRA N

| FOTO 7. |



LOTE 06 DA QUADRA N

III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

O presente Laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos" que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP".

O método mais adequado para esta avaliação é o Método Comparativo Direto, pois é indicado para estimar o valor de mercado de lotes sem edificação.

III.1 - TERRENO:

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

O referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

Tabela 1 - Requisitos											
Tipo de estrutura	Tipo de elemento	Fatores de Ação								Características e Requisitos	
		Fatores e Probabilidades						Ações		Resistência	
		Fatores de Probabilidade	Fatores de Probabilidade	Fatores de Probabilidade	Fatores de Probabilidade	Fatores de Probabilidade	Fatores de Probabilidade	Fatores de Probabilidade	Fatores de Probabilidade	Fatores de Probabilidade	Fatores de Probabilidade
Estrutura de concreto armado	1ª Classe	1	10	10	0,10	0,10	100	100	100	100	100
	2ª Classe	1	10	10	0,10	0,10	100	100	100	100	100
	3ª Classe	1	10	10	0,10	0,10	100	100	100	100	100
	4ª Classe	1	10	10	0,10	0,10	100	100	100	100	100
	5ª Classe	1	10	10	0,10	0,10	100	100	100	100	100
	6ª Classe	1	10	10	0,10	0,10	100	100	100	100	100
Estrutura de aço	1ª Classe	1	10	10	0,10	0,10	100	100	100	100	100
	2ª Classe	1	10	10	0,10	0,10	100	100	100	100	100
	3ª Classe	1	10	10	0,10	0,10	100	100	100	100	100
	4ª Classe	1	10	10	0,10	0,10	100	100	100	100	100
	5ª Classe	1	10	10	0,10	0,10	100	100	100	100	100
	6ª Classe	1	10	10	0,10	0,10	100	100	100	100	100

Tabela 2 - Requisitos											
Tipo de estrutura	Tipo de elemento	Fatores de Ação								Características e Requisitos	
		Fatores e Probabilidades						Ações		Resistência	
		Fatores de Probabilidade	Fatores de Probabilidade	Fatores de Probabilidade	Fatores de Probabilidade	Fatores de Probabilidade	Fatores de Probabilidade	Fatores de Probabilidade	Fatores de Probabilidade	Fatores de Probabilidade	Fatores de Probabilidade
Estrutura de concreto armado	1ª Classe	1	10	10	0,10	0,10	100	100	100	100	100
	2ª Classe	1	10	10	0,10	0,10	100	100	100	100	100
	3ª Classe	1	10	10	0,10	0,10	100	100	100	100	100
	4ª Classe	1	10	10	0,10	0,10	100	100	100	100	100
	5ª Classe	1	10	10	0,10	0,10	100	100	100	100	100
	6ª Classe	1	10	10	0,10	0,10	100	100	100	100	100
Estrutura de aço	1ª Classe	1	10	10	0,10	0,10	100	100	100	100	100
	2ª Classe	1	10	10	0,10	0,10	100	100	100	100	100
	3ª Classe	1	10	10	0,10	0,10	100	100	100	100	100
	4ª Classe	1	10	10	0,10	0,10	100	100	100	100	100
	5ª Classe	1	10	10	0,10	0,10	100	100	100	100	100
	6ª Classe	1	10	10	0,10	0,10	100	100	100	100	100

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$C_f = (F_r / F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como F_r , são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$C_p = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma};$$

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi};$$

$$C_p = (0,5)^p, \text{ para: } P_e < \frac{1}{2} P_{mi};$$

$$C_p = 1/[(P_{ma}/P_e) + \{[1-(P_{ma}/P_e)]. (P_{ma}/P_e)^p\}],$$

dentro dos limites: $P_{ma} \leq P_e \leq 3,0 P_{ma};$

$$C_p = 1/[(P_{ma}/3,0 P_{ma}) + \{[1-(P_{ma}/3,0 P_{ma})]. (P_{ma}/3,0 P_{ma})^p\}],$$

para: $P_e > 3,0 P_{ma}$

Obs.: Os valores de " P_{mi} ", " P_{ma} " admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. P_e é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$Ca = (A/125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da tabela prevista na Norma:

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Topografia		
Situação Paradigmática: Terreno Plano	Depreciação	Fator*
Declive até 5%	-	1,00
Declive de 5% até 10%	5%	1,05
Declive de 10% até 20%	10%	1,11
Declive acima de 20%	20%	1,25
Em alicive até 10%	30%	1,43
Em alicive até 20%	5%	1,05
Em alicive acima de 20%	10%	1,11
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigmática: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se

necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação do IGP-M, publicados pela Fundação Getúlio Vargas.

l) 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
Reserva Florestal	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado.....	0,50
Fator terreno de fundo.....	0,60
Fator terreno interno.....	0,70

III.2 - BENFEITORIAS:

As benfeitorias observadas no Lote 05 da Quadra C do Condomínio Residencial Chácaras do Lago podem ser classificadas como "Casa Padrão Proletário (sem revestimentos e arquitetura bem definida)"

Além disso, o estado de conservação do imóvel, de acordo com o Estudo de Valores de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP é "H – Reparos Importantes a edificação sem valor".

Assim, entende a Perita que o imóvel necessitará de custos vultuosos de reparos e de reformas para adequação ao padrão construtivo do Condomínio em que se localiza, o que a torna **sem valor de mercado**.

IV - CÁLCULOS AVALIATIVOS:

Para a obtenção do valor de mercado, a equipe da Perita elaborou um minucioso levantamento de valores de imóveis semelhantes. Desta busca, foram selecionados 07 (sete) elementos comparativos, os quais encontram-se apresentadas a seguir.

Aplicando-se os critérios de homogeneização definidos no item III do presente laudo, resultaram para os imóveis avaliados os valores unitários básicos saneados iguais a:

LOTE 05 DA QUADRA C
 $V_u = R\$ 308,76/m^2$

(Trezentos e oito reais e setenta e seis por metro quadrado)

Válido para fevereiro de 2.021

LOTE 05 DA QUADRA N
 $V_u = R\$ 308,76/m^2$

(Trezentos e oito reais e setenta e seis por metro quadrado)

Válido para fevereiro de 2.021

LOTE 06 DA QUADRA N
 $V_u = R\$ 277,88/m^2$

(Duzentos e setenta e sete reais e oitenta e oito centavos por metro quadrado)

Válido para fevereiro de 2.021

Portanto, para o valor de mercado dos avaliandos temos:

LOTE 05 DA QUADRA C

$$V = V_u \times A_c$$

$$V = R\$ 308,76 / m^2 \times 1.000,00 m^2$$

$$V = R\$ 308.760,00$$

O valor de mercado do imóvel avaliando resultou, em números redondos, em:

$$V_{L05QC} = R\$ 310.000,00$$

(Trezentos e dez mil reais)
Válido para fevereiro de 2.020

LOTE 05 DA QUADRA N

$$V = V_u \times A_c$$

$$V = R\$ 308,76 / m^2 \times 1.000,00 m^2$$

$$V = R\$ 308.760,00$$

O valor de mercado do imóvel avaliando resultou, em números redondos, em:

$$V_{L05QC} = R\$ 310.000,00$$

(Trezentos e dez mil reais)
Válido para fevereiro de 2.020

LOTE 06 DA QUADRA N

$$V = V_u \times A_c$$

$$V = R\$ 283,05 / m^2 \times 1.000,00 m^2$$

$$V = R\$ 283.050,00$$

O valor de mercado do imóvel avaliando
ou, em números redondos, em:

$$V_{L05QN} = R\$ 283.000,00$$

(Duzentos e oitenta e três mil reais)
Válido para fevereiro de 2.020