

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DO
FÓRUM DE ITAPECERICA DA SERRA – SP.**

AUTOS nº. 0002134-69.2023.8.26.0268

MARCELO PINTO DA SILVA FERRAZ, Engenheiro Civil, CREA 5070436397, Perito Judicial, nomeado no **CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA - PROMESSA DE COMPRA E VENDA** requerido por **FAITH EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA E OUTROS** em face de **IMOBILIÁRIA RAMOS DE FREITAS S/C DE IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA ME**, após realizar diligências e vistorias vêm respeitosamente apresentar as conclusões a que chegou no presente trabalho:

L A U D O

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

Imóvel situado na Rodovia Regis Bittencourt, Km 294,6, sentido de quem dirige de São Paulo para Curitiba, Bairro Potuverá na cidade de Itapequerica da Serra/SP.

Matrícula	Imóvel	Valor
nº 78.943 do Cartório do Registro de Imóveis de Itapequerica da Serra/SP	Terreno – Rodovia Regis Bittencourt, Km 294,6	R\$ 29.260.000,00 (vinte e nove milhões duzentos e sessenta mil reais)



Vista do imóvel avaliando.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

SUMÁRIO

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	04
II – VISTORIA.....	04
1. LOCALIZAÇÃO.....	04
2. ZONEAMENTO.....	06
3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	07
4. ACESSO.....	07
5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	07
6. BENFEITORIAS.....	07
7. FOTOS ILUSTRATIVAS.....	08
III - AVALIAÇÃO.....	19
1. CRITÉRIO ADOTADO.....	19
2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	20
3. VALOR DO IMÓVEL.....	26
IV – CONCLUSÃO.....	26
V - ENCERRAMENTO.....	27

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa apuração do justo e real valor de um imóvel constante do Termo de Penhora e Depósito as fls. 130 do CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA - PROMESSA DE COMPRA E VENDA requerido por FAITH EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA E OUTROS em face de IMOBILIÁRIA RAMOS DE FREITAS S/C DE IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA ME.

O signatário foi honrado com sua nomeação para Perito do Juízo as fls. 151 para avaliar o imóvel de matrícula nº. 78.943 do Cartório do Registro de Imóveis de Itapequerica da Serra/SP (fls. 82/94).

- Assistentes técnicos: da requerente: Sr. Rafael Carlos de Marco
- Quesitos: não foram formulados

II - VISTORIA

A vistoria foi efetuada pelo signatário no dia 21 de fevereiro de 2024, onde estava presente o assistente técnico da requerente Sr. Rafael Carlos de Marco.

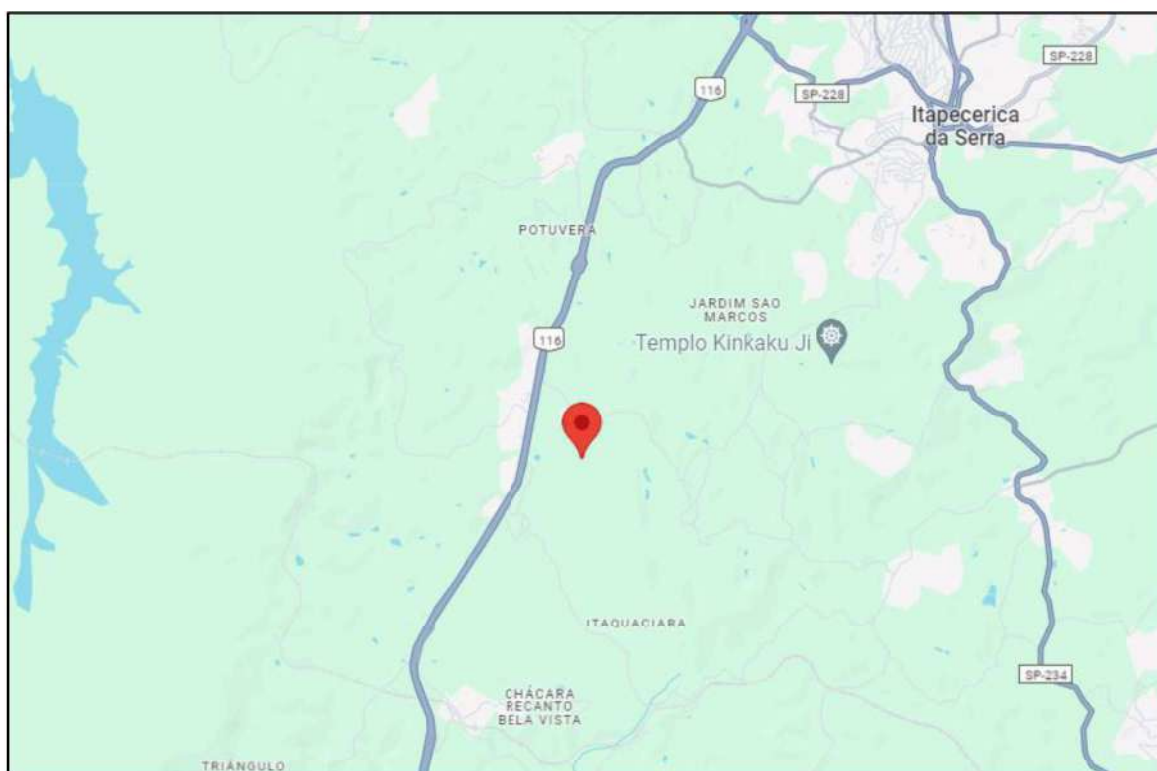
1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente laudo localiza-se a Rodovia Regis Bittencourt, Km 294,6, sentido de quem dirige de São Paulo para Curitiba, Bairro Potuverá na cidade de Itapequerica da Serra/SP.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Vista do imóvel avaliando e seu respectivo entorno:



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

2. ZONEAMENTO

Conforme Certidão da Prefeitura Municipal do Meio Ambiente, o imóvel avaliando está inserido em Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano, em Zona de Fundo da Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE
ESCRITÓRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA
Diretoria do Departamento

CERTIDÃO Nº 054/11

CERTIFICAMOS na forma da lei, tendo em vista requerimento protocolado sob o número 14973/10 formulado por **IMOBILIARIA RAMOS DE FREITAS S/C. DE IMOVEIS LTDA.**, que revendo documentos de arquivos da SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA, verificou-se, que o Município de Itaipicérica da Serra, dispõe de Plano Diretor Estratégico - Lei nº 1771/06, e que o imóvel objeto da Matrícula nº 78.943, situado no BAIRRO DO POTUVERÁ, na RODOVIA RÉGIS BITTENCOURT, cadastrado no INCRA sob o nº 638.161.009.440/01, encontra-se localizado na Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano, em Zona de Fundo da Macrozona Eixo Empresarial Metropolitano - ZFMEM, sendo o módulo mínimo equivalente para o local de 5.000,00m², não havendo óbice por parte desta Prefeitura quanto ao uso pretendido "Galpão de Logística", devendo porém, que o tipo de atividade a ser implantada no local, depende de enquadramento pela Companhia Estadual de Saneamento Ambiental - CETESB, e ainda, que toda e qualquer construção deverá obedecer a Lei 836/90 - Código de Edificações. Certificamos, outrossim, que nos termos do Estatuto das Cidades, Lei Federal nº 10.257/01 - ouvidos os órgãos competentes, a área sujeita ao direito de preempção pela Municipalidade não é objeto de interesse público nesta oportunidade para efeito de empreendimento ou transação.

CERTIFICAMOS, também, que o Município não conta atualmente com Código Ambiental de Meio Ambiente, não efetuando, portanto, nos termos do artigo 6º da Resolução Conama nº 237/97 o licenciamento ambiental de empreendimentos representando a presente Certidão, entretanto, o exame técnico preliminar quanto a conformidade do uso do solo pretendido à legislação municipal, inclusive ambiental, cabendo aos órgãos estaduais o citado licenciamento nos termos do § único do artigo 5º da citada Resolução.

ESTA CERTIDÃO TEM VALIDADE DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS, conforme Art. 6º; § 4º do Decreto nº 2.032/08 de 24/07/2008.

CERTIFICAMOS, outrossim, que ficam ressalvados os direitos desta Secretaria na revisão de quaisquer atos pertinentes a esta Certidão.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA, 07 de fevereiro de 2011.



ARQº MARCELO RODRIGUES DA MOTTA
Diretor do Escritório de Planejamento e Gestão Urbana

cx.: C02/11

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local apresenta pouca infraestrutura e é atendido por comércio, escola, igreja, posto policial e rede de transporte coletivo que trafega ao longo das principais vias do bairro, dentre as quais, a Rodovia Régis Bittencourt e Estrada da Pedreira. Trata-se de região com densidade demográfica baixa e de vocação residencial/industrial, caracterizada sítios, chácaras e indústria ao longo das principais vias.

4. ACESSO

Através da Avenida Eduardo Roberto Daher e Rodovia Regis Bittencourt, distando aproximadamente 10,0 km do Centro de Itapecerica da Serra.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O terreno referente ao imóvel objeto da avaliação possui uma área total de 824.618,08 m² conforme matrícula nº 78.943 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra/SP parcialmente transcrita adiante:

“IMÓVEL: Um terreno situado na Rodovia Regis Bittencourt BR-116, no bairro do Potuverá, em zona rural, do distrito, município e Comarca de Itapecerica da Serra, com a área de 824.618,08 m², sendo seu acesso pela Rodovia Regis Bittencourt – BR 116, com frente para o seu km 294,6 (antigo 39,5), no lado esquerdo dessa Rodovia (sentido São Paulo – Curitiba) ...”.

6. BENFEITORIAS

O imóvel avaliando é constituído por terreno sem benfeitoria.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

7. FOTOS ILUSTRATIVAS



Foto nº. 1 – Vista da Rodovia Regis Bittencourt (km 294), onde se localiza o imóvel avaliando.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

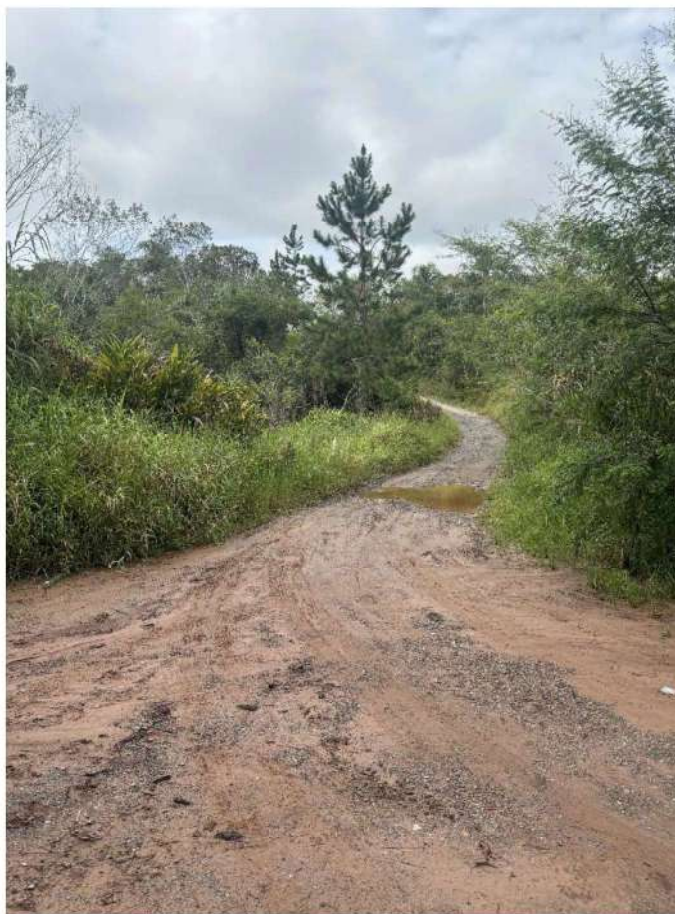
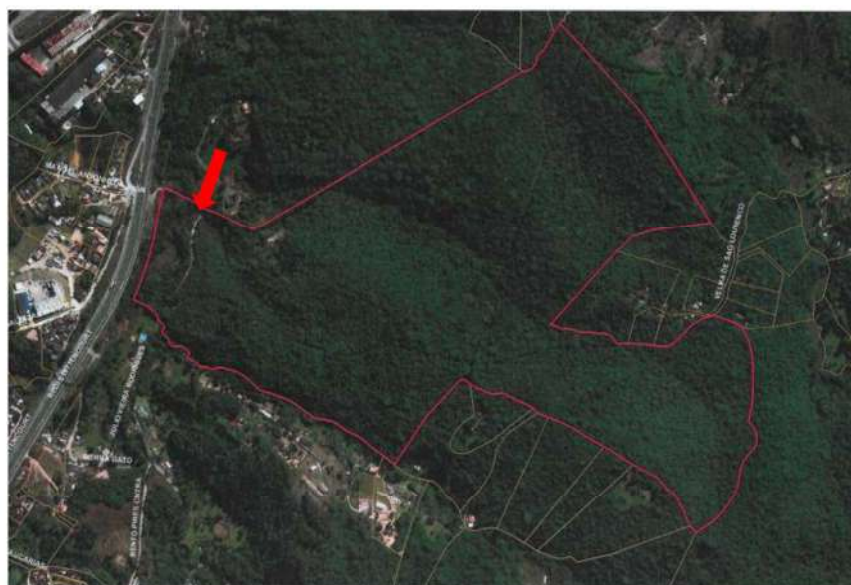


Foto nº. 2 – Vista da estrada de acesso ao imóvel.



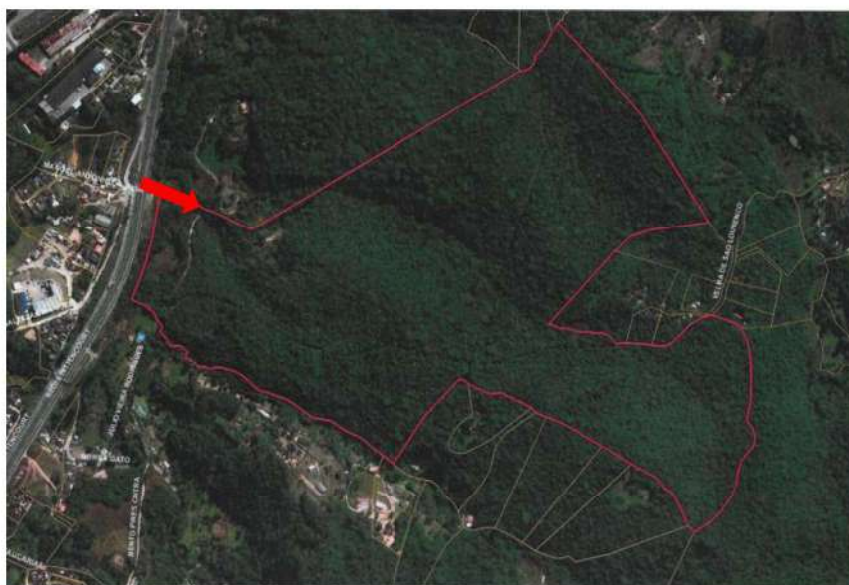
Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 3 – Vista de estrada interna do imóvel.



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto n.º 4 – Vista interna do imóvel.



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 5 – Vista da estrada localizada na parte frontal do imóvel.



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

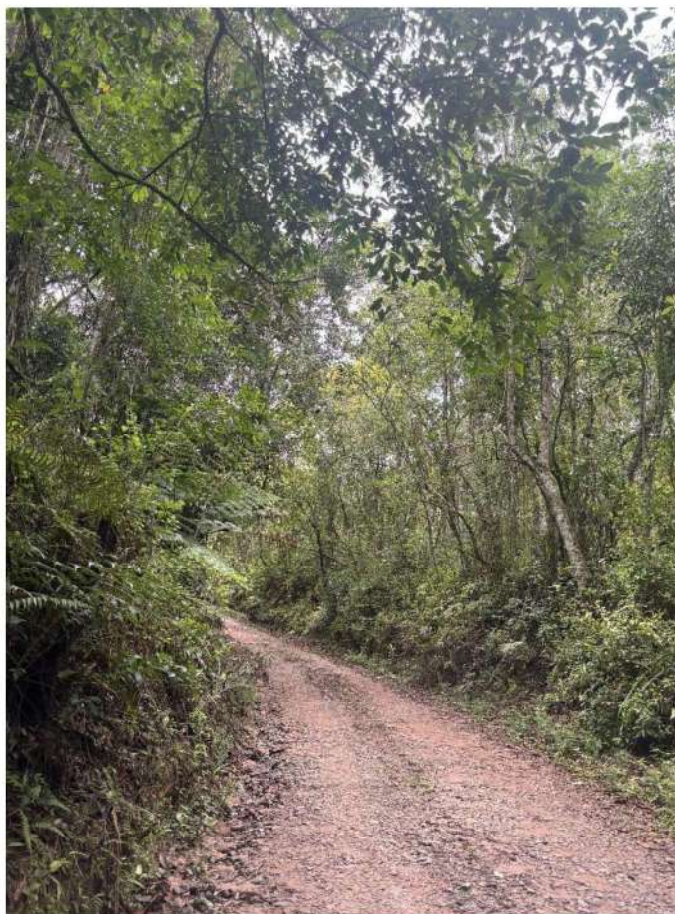


Foto nº. 6 – Vista de estrada interna do imóvel.



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

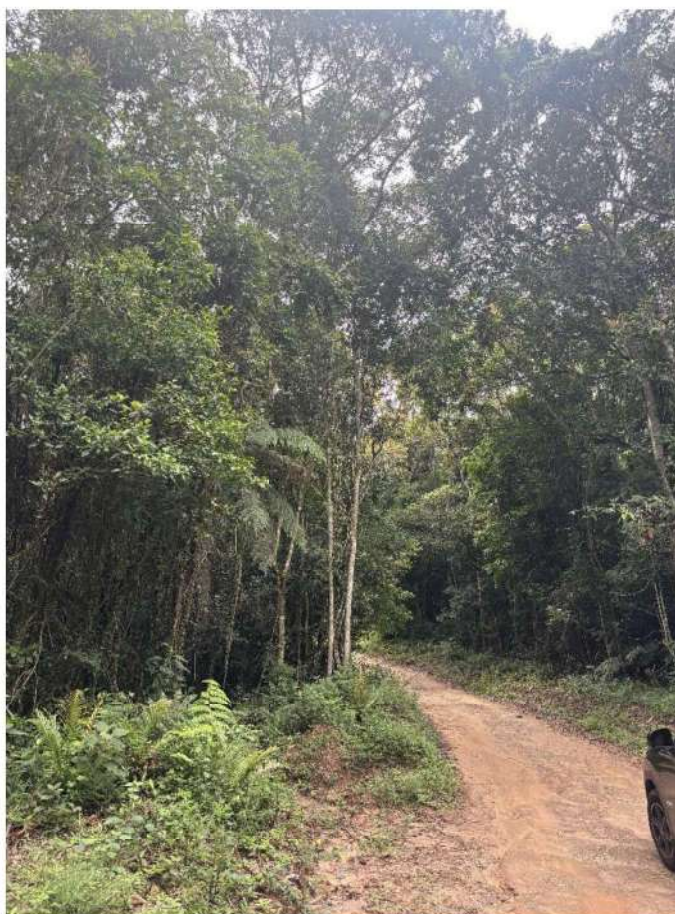


Foto nº. 7 – Vista de estrada interna do imóvel.



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 8 – Vista de estrada interna do imóvel.



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 9 – Vista da linha de transmissão de energia elétrica localizada no imóvel.



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 10 – Vista de estrada interna do imóvel.



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

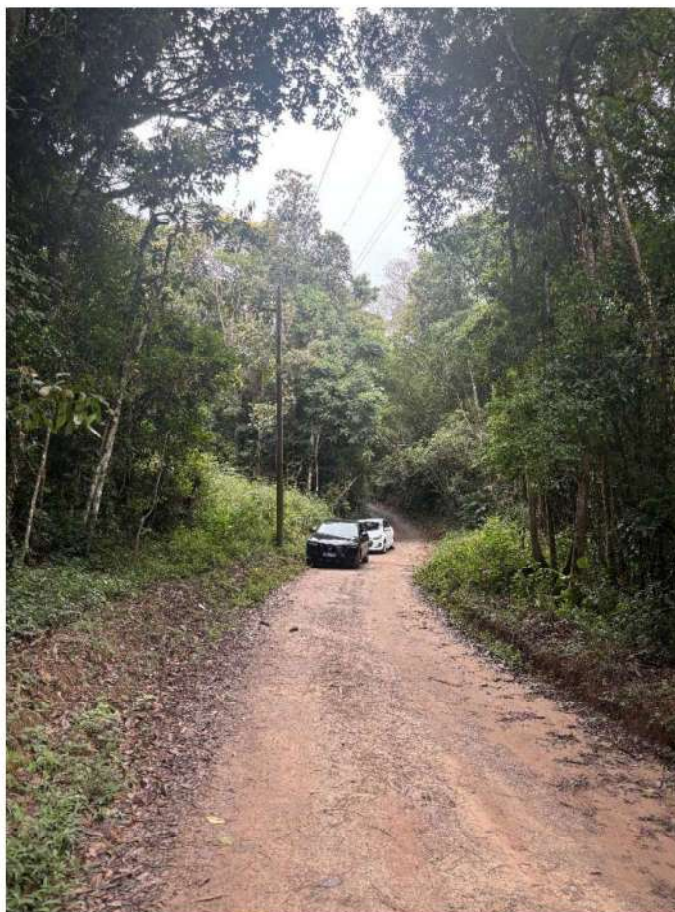


Foto nº. 11 – Vista de estrada interna do imóvel.



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

III - AVALIAÇÃO

1. CRITÉRIO ADOTADO

1.1. Critério Avaliatório - Comparativo Direto

O critério a ser utilizado é o Método Comparativo Direto. Sua aplicação se resume na apuração do valor unitário básico de venda praticado na região onde se localizam os imóveis avaliandos, devendo todos os elementos comparativos coletados, possuir as mesmas características básicas.

1.2. Fator Oferta

Será atribuído aos elementos coletados um desconto de **10%** nas ofertas a fim de cobrir a elasticidade de negócios.

1.3. Fator Área

Homogeneização das áreas equivalentes com base no Estudo do Engenheiro Sérgio Abunahman (livro: Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações).

Se $(AP-AA)/AA \leq 0,30$ então $FA = (AP/AA)^{0,25}$

Se $(AP-AA)/AA > 0,30$ então $FA = (AP/AA)^{0,125}$ onde

AP = Área do Elemento Pesquisado

AA = Área do Elemento Avaliando

1.4. Fator Topografia

Para a utilização do fator topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante conforme quadro a seguir:

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
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 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		

1.5. Fator Cobertura Vegetal

Em face do imóvel avaliando e elementos comparativos do presente laudo apresentarem cobertura vegetal e eventualmente necessitem de adequações que contribuam para a composição do valor de venda final dos mesmos, o signatário aplicará o percentual de desvalorização de **50% (cinquenta por cento)** sobre o valor das áreas que apresentarem vegetação.

2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. Valor Unitário Básico (VUB)

Aplicando-se os critérios referidos no capítulo anterior, o valor unitário resultará dos cálculos desenvolvidos adiante.

a) Elementos Comparativos:

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO Nº. 1

Local	: Rodovia Régis Bittencourt	Km	: 296
Fonte	: Corretor autônomo	Telefone	: 5667-2067
Informante	: Sr. Edson Brasil		
Oferta	: R\$ 16.000.000,00		
Área	: 78.000,00 m ²	Data	: abril/2024
Observação	: Terreno vago		
Topografia	: Em active até 10%	Ctop	: 0,952
Cobertura vegetal	: 30%	Cveg	: 0,850

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de área: $(78.000,00/824.618,08)^{0,125} = 0,745$
3. Coeficiente de topografia: $0,800/0,952 = 0,840$
4. Coeficiente de cobertura vegetal: $0,500/0,850 = 0,588$

$$Vu_1 = \frac{R\$ 16.000.000,00 \times 0,9 \times (0,745 + 0,840 + 0,588 - 3,000 + 1,000)}{78.000,00 \text{ m}^2}$$

$$Vu_1 = R\$ 31,93/\text{m}^2$$



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO Nº. 2

Local	: Rua Fábio Pires Cintra s/nº	Km	: -
Fonte	: Imobiliária Scorsatto	Telefone	: 4668-7777
Informante	: Sr. Yuri		
Oferta	: R\$ 15.800.000,00		
Área	: 105.000,00 m²	Data	: abril/2024
Observação	: Terreno vago		
Topografia	: Em aliche até 20%	Ctop	: 0,901
Cobertura vegetal	: 10%	Cveg	: 0,952

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de área: $(105.000,00/824.618,08)^{0,125} = 0,773$
3. Coeficiente de topografia: $0,800/0,901 = 0,888$
4. Coeficiente de cobertura vegetal: $0,500/0,952 = 0,525$

$$Vu_2 = \frac{R\$ 15.800.000,00 \times 0,9 \times (0,773 + 0,888 + 0,525 - 3,000 + 1,000)}{105.000,00 \text{ m}^2}$$

$$Vu_2 = R\$ 25,18/\text{m}^2$$



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO Nº. 3

Local	: Estrada Ferreira Guedes s/nº	Km	: -
Fonte	: Imobiliária Scorsatto	Telefone	: 4668-7777
Informante	: Sr. Yuri		
Oferta	: R\$ 20.000.000,00		
Área	: 314.000,00 m²	Data	: abril/2024
Observação	: Terreno vago		
Topografia	: Em aclave até 10%	Ctop	: 0,952
Cobertura vegetal	: 100%	Cveg	: 0,500

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de área: $(314.000,00/824.618,08)^{0,125} = 0,886$
3. Coeficiente de topografia: $0,800/0,952 = 0,840$
4. Coeficiente de cobertura vegetal: $0,500/0,500 = 1,000$

$$Vu_3 = \frac{R\$ 20.000.000,00 \times 0,9 \times (0,886 + 0,840 + 1,000 - 3,000 + 1,000)}{314.000,00 \text{ m}^2}$$

$$Vu_3 = R\$ 41,61/\text{m}^2$$



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO Nº. 4

Local	: Rodovia Regis Bittencourt	Km	: 297
Fonte	: Imobiliária Scorsatto	Telefone	: 4668-7777
Informante	: Sr. Yuri		
Oferta	: R\$ 7.560.000,00		
Área	: 63.000,00 m ²	Data	: abril/2024
Observação	: Terreno vago		
Topografia	: Em aliche até 10%	Ctop	: 0,952
Cobertura vegetal	: 80%	Cveg	: 0,599

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de área: $(63.000,00/824.618,08)^{0,125} = 0,725$
3. Coeficiente de topografia: $0,800/0,952 = 0,840$
4. Coeficiente de cobertura vegetal: $0,500/0,599 = 0,835$

$$Vu_4 = \frac{R\$ 7.560.000,00 \times 0,9 \times (0,725 + 0,840 + 0,835 - 3,000 + 1,000)}{63.000,00 \text{ m}^2}$$

$$Vu_4 = R\$ 43,20/\text{m}^2$$



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

b) Média Aritmética

ELEMENTOS	R\$/m ²
1.....	R\$ 31,93/m ²
2.....	R\$ 25,18/m ²
3.....	R\$ 41,91/m ²
4.....	R\$ 43,20/m ²

$$Ma = \frac{\text{R\$ 141,92}}{4 \text{ elementos}} = \text{R\$ 35,48/m}^2$$

LIMITES:

$$\text{Inferior} : \text{R\$ 35,48/m}^2 \times 0,700 = \text{R\$ 24,84/m}^2$$

$$\text{Superior} : \text{R\$ 35,48/m}^2 \times 1,300 = \text{R\$ 46,12/m}^2$$

Como não existe elemento discrepante, teremos o seguinte Valor Unitário Básico:

$$\text{Vub} = \text{R\$ 35,48/m}^2 \text{ para abril de 2024}$$

(trinta e cinco reais e quarenta e oito centavos)

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

3. VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel objeto da matrícula nº. 78.943 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra/SP, situado a Rodovia Regis Bittencourt – Bairro Potuverá na cidade de Itapecerica da Serra/SP, será dado pela fórmula:

$$VI = At \times Vub \quad \text{onde:}$$

VI = Valor do Imóvel

At = Área de terreno = 824.618,08 m²

Vub = Valor Unitário Básico = R\$ 35,48/m²

$$VI = 824.618,08 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 35,48/\text{m}^2$$

VI = R\$ 29.257.449,47 ou em números comerciais:

VI = **R\$ 29.260.000,00** para abril de 2024
(vinte e nove milhões duzentos e sessenta mil reais)

IV - CONCLUSÃO

Diante das considerações expostas no corpo do presente laudo, o valor total do imóvel objeto da ação resultou na quantia de:

$V_i = \text{R\$ } 29.260.000,00$
(vinte e nove milhões duzentos e sessenta mil reais)
Válido para abril de 2024

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - ENCERRAMENTO

Tendo sido concluída sua missão, emitiu o signatário o laudo de avaliação em 27 (vinte e sete) folhas, sendo esta a última datada e assinada.

São Paulo, 24 de abril de 2024.



Engº. Marcelo Pinto da Silva Ferraz
Perito Judicial