

ALESSANDRO MARTINS – PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MONTE MOR, SÃO PAULO.

PROCESSO nº 0002892-08.2015.8.26.0372

REQUERENTE: NISSAN DO BRASIL AUTOMOVEIS LTDA

REQUERIDOS: LOTUS VEICULOS LTDA E JMC PARTICIPAÇÕES LTDA

ALESSANDRO MARTINS, brasileiro, solteiro, perito avaliador imobiliário, inscrito no CNAI sob o nº 007987, nomeado perito judicial nos autos do processo em epígrafe, vem, mui respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar o resultado de seus trabalhos, consubstanciado no presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO** e requerer a Vossa Excelência o arbitramento dos honorários periciais definitivos no importe de **R\$ 10.368,00 (dez mil, trezentos e sessenta e oito reais)**, conforme tabela a seguir:

<u>Trabalhos desempenhados</u>	<u>Carga horária</u>	<u>Valor</u>
Diligências no fórum e prefeitura.	8,0	R\$ 864,00
Pré-estudo dos autos e contato com os advogados das partes.	8,0	R\$ 864,00
Vistoria.	8,0	R\$ 864,00
Pesquisa e coleta de dados.	12,0	R\$ 1.296,00
Elaboração do laudo de avaliação.	60,0	R\$ 6.480,00
<u>TOTAL:</u>	96,0	<u>R\$ 10.368,00</u>

* O valor da hora trabalhada (R\$ 108,00) encontra-se prevista no art. 4º da Portaria 3200/2006 editada pelo Conselho Regional de corretores de imóveis da 2ª região com a finalidade de estabelecer os valores devidos a título de honorários periciais pelos trabalhos prestados em Juízo para elaboração de laudos e pareceres, conforme texto abaixo reproduzido:

Os honorários deverão ser estabelecidos em função do tempo demandado para a execução e apresentação do parecer ou laudo, tomando-se por base um valor equivalente a R\$ 108,00 (cento e oito reais) por hora efetivamente gasta em vistorias, viagens e/ou deslocamentos, juntada de documentos, estudos e outras atividades indispensáveis à realização do trabalho.

Tel: (019) 9.9328-2037 - martins.alessandroadv@gmail.com

172 FCM-16.00184679-8 00016 123 49

ALESSANDRO MARTINS – PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

Desta forma, requer a liberação dos honorários depositados à disposição deste Juízo, no importe de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), visto que junta o laudo pericial em anexo, e requer a Vossa Excelência a intimação de quem de direito a efetuar o depósito da diferença de honorários periciais no valor de **R\$ 3.368,00 (três mil, trezentos e sessenta e oito reais).**

Termos em que, p. deferimento.

Campinas, 29 de julho de 2016.



ALESSANDRO MARTINS
PERITO JUDICIAL
 CNAI: 007987
 CRECI: 119.638

ALESSANDRO MARTINS - PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

fls. 1894
73
P
1312
7

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MONTE MOR, SÃO PAULO.**

PROCESSO nº 0002892-08.2015.8.26.0372

REQUERENTE: NISSAN DO BRASIL AUTOMOVEIS LTDA

REQUERIDOS: LOTUS VEICULOS LTDA E JMC PARTICIPAÇÕES LTDA

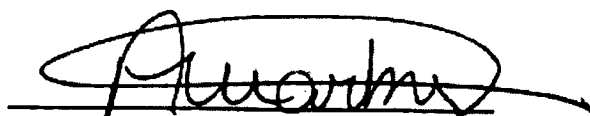
ALESSANDRO MARTINS, brasileiro, solteiro, perito avaliador imobiliário, inscrito no CNAI sob o nº 007987, nomeado perito judicial nos autos do processo em epígrafe, após haver procedido às necessárias diligências, exames e estudos, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado neste:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

para submetê-lo à apreciação das partes e de Vossa Excelência pedindo sua juntada.

Termos em que, p. deferimento.

Campinas, 29 de julho de 2016.



ALESSANDRO MARTINS

PERITO JUDICIAL

CNAI: 007987

CRECI: 119.638

ALESSANDRO MARTINS – PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO1313
74
P**SUMÁRIO**

1. HISTÓRICO DA AÇÃO E OBJETIVO DO LAUDO	3
2. DAS DILIGÊNCIAS E DAS VISTORIAS	3
3. DO IMÓVEL	3
3.1 LOCALIZAÇÃO	3
3.2 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE	5
3.3 REGISTRO FOTOGRÁFICO	5/16
4. MÉTODO AVALIATÓRIO	16/17
4.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO	17
4.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS	17/19
4.3 RESULTADO DOS DADOS COLETADOS	20
4.4 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS	21
4.5 ELEMENTOS COMPARATIVOS	21/24
4.6 RESULTADO DOS DADOS COLETADOS	25/26
5. QUADRO RESUMO	26
6. CONCLUSÃO	26
7. RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULADOS	26
8. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES	27
9. ENCERRAMENTO	27

ALESSANDRO MARTINS – PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

1. HISTÓRICO DA AÇÃO E OBJETIVO DO LAUDO

Trata-se de carta precatória cível decorrente de execução de título extrajudicial movida por Nissan do Brasil Automóveis Ltda em face de Lotus Veículos Ltda e JMC Participações Ltda, em trâmite pela 1ª Vara Cível da comarca de Monte Mor, São Paulo.

Com efeito, o MM. Juiz determinou a realização de perícia técnica com o objetivo de avaliação de imóvel de propriedade dos Requeridos, não apresentando quesitos.

As partes não apresentaram quesitos e assistentes técnicos.

2. DAS DILIGÊNCIAS E DAS VISTORIAS

Em 26 de julho de 2016, por volta das 14h00m realizei a vistoria no imóvel objeto da lide (as partes foram previamente comunicadas do local, data e hora da vistoria), procedendo ao exame circunstanciado, coletando todos os dados necessários para a execução do laudo de avaliação e com registro fotográfico do "Sítio Sinuelo" onde fui recebido e acompanhado pelo Sr. Almerindo Correa de Almeida (caseiro da propriedade e pessoa indicada pelo Requerido) e pelo Dr. Gabriel Stefano Albrecht (advogado indicado para o acompanhamento da diligência por parte do Requerente).

3. DO IMÓVEL

3.1 LOCALIZAÇÃO

A propriedade penhorada corresponde a sítio denominado "Sinuelo" e está situada no bairro Três Cruzes ou Buru, no município de Elias Fausto, conforme segue:

75
P
1314
7

ALESSANDRO MARTINS - PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO



Imagem Google - bairros Três Cruzes e Buru.

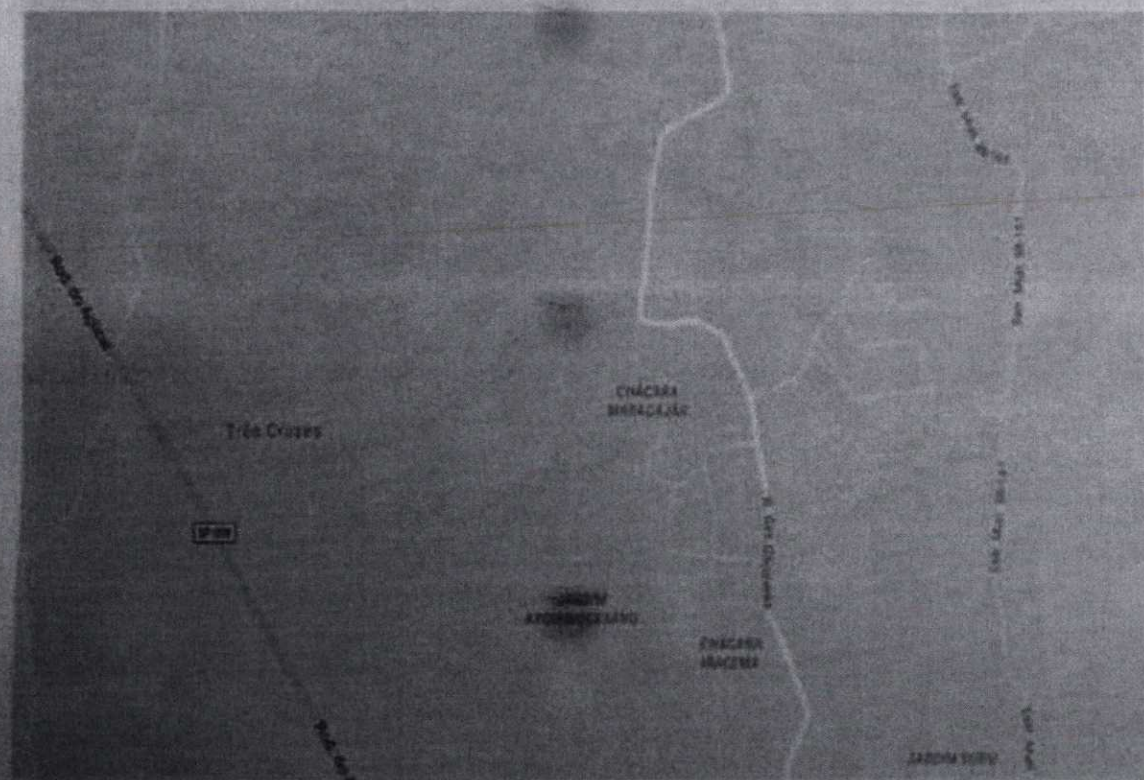


Imagem Google - bairros Três Cruzes e Buru.

ALESSANDRO MARTINS - PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

3.2 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Sítio denominado "Simelo", situado no bairro Três Cruzes ou Buru, no município de Elias Fausto, São Paulo, que, em sua integridade se compõe de oito alqueires, mais ou menos, ou seja, **19,36 há de terras**, conforme matrícula de nº 237 (fl. 07).

Desta forma, considerando que 01 (um) hectare equivale a 10.000 (dez mil) metros quadrados temos que a propriedade a ser avaliada possui área de 193.600,00 m² (cento e noventa e três mil e seiscentos metros quadrados),

Na propriedade alhures descrita existem edificadas 04 casas em alvenaria, 02 baias para cavalos e quiosque com churrasqueira. Destarte, a área construída total corresponde à **1.400,00 m²**, ressaltando que referida área foi obtida através de medições com trena por ocasião da vistoria realizada.

3.3 REGISTRO FOTOGRÁFICO



Foto 1: Acesso - rua defronte da propriedade.



Foto 2: Fachada propriedade.

ALESSANDRO MARTINS – PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

78
8
1317
7



Foto 3: Fachada da casa nº 01.



Foto 4: Fachada casa nº 02.



Foto 5: Interior casa nº 02.

ALESSANDRO MARTINS – PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

79
P

1318

7

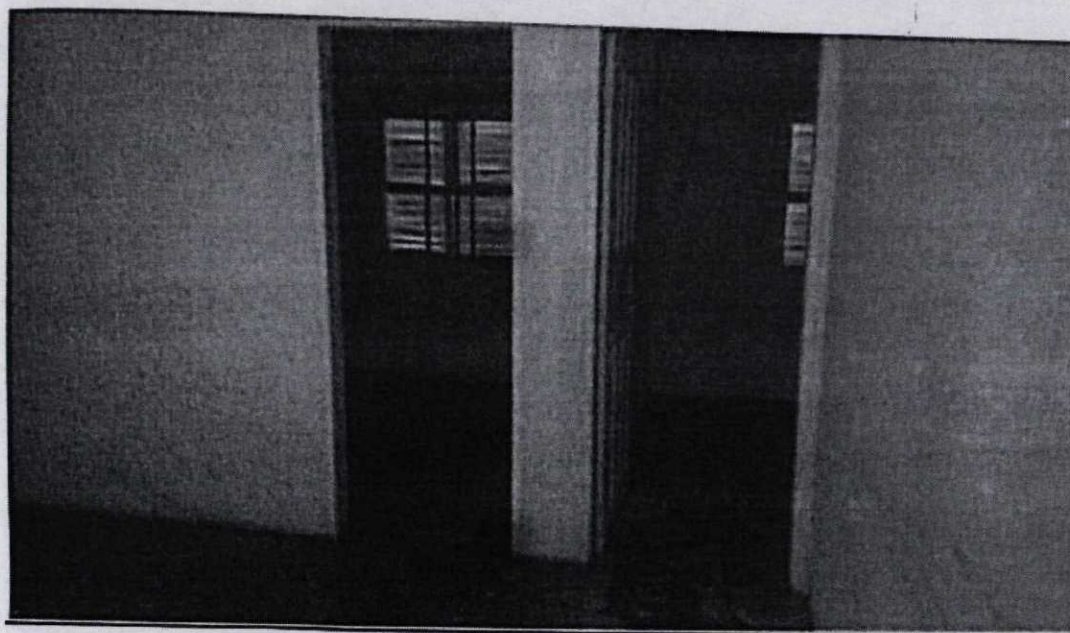


Foto 6: Interior casa n° 02.

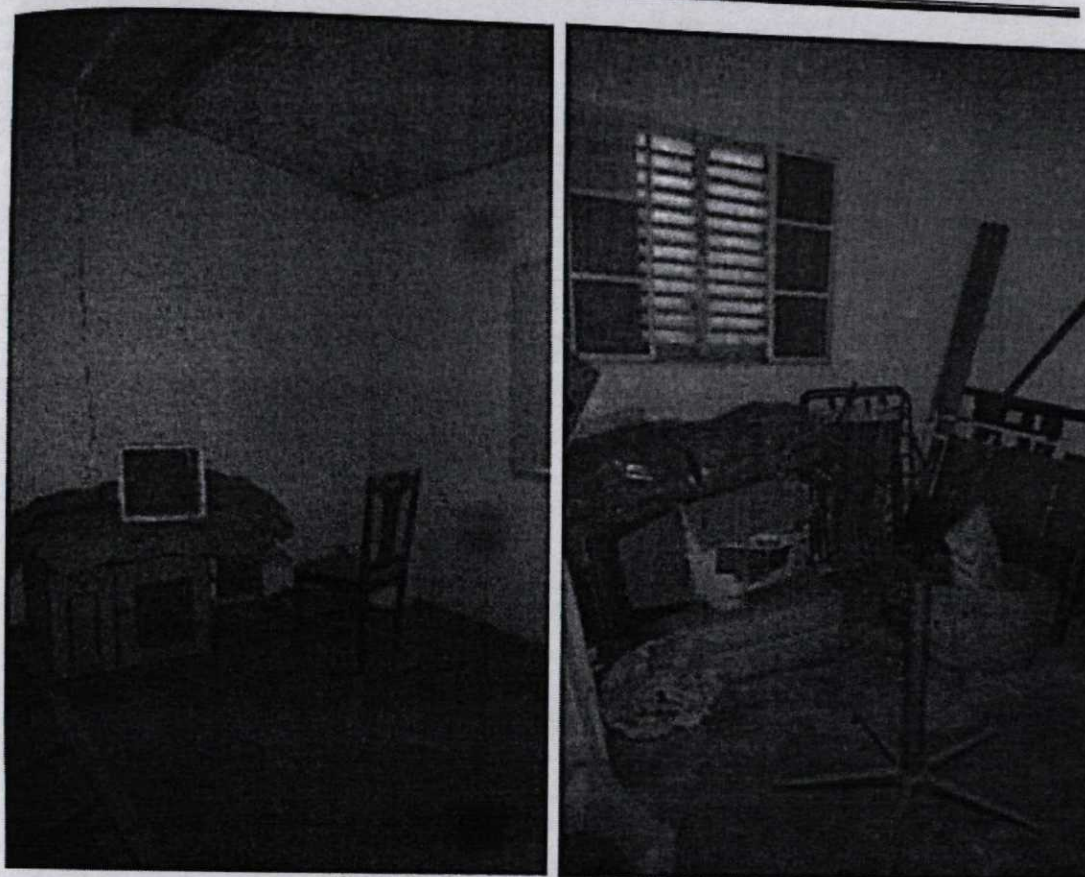


Foto 7: Banheiro casa n° 02.

ALESSANDRO MARTINS – PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

80
8

1319
7



Fotos 8 e 9: Interior casa nº 03.

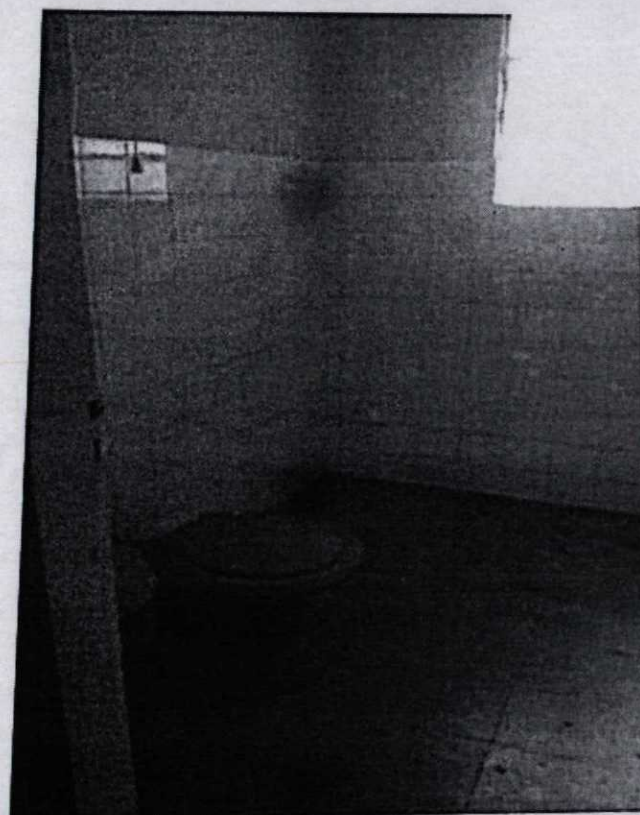


Foto 10: Banheiro casa nº 03.

ALESSANDRO MARTINS – PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

81
P

1320

7

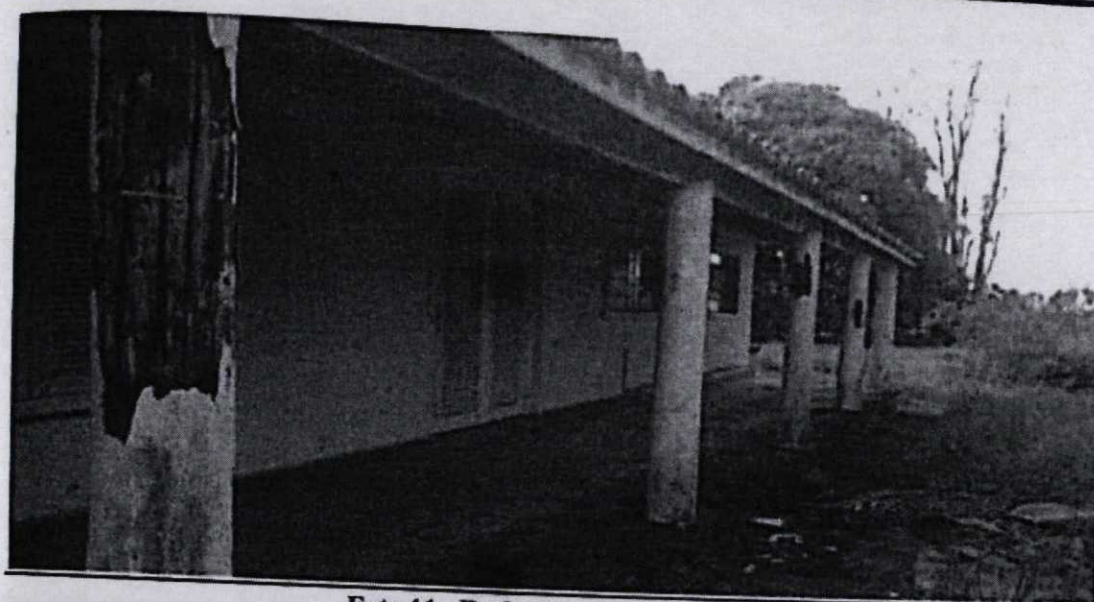


Foto 11: Fachada casa n° 04.

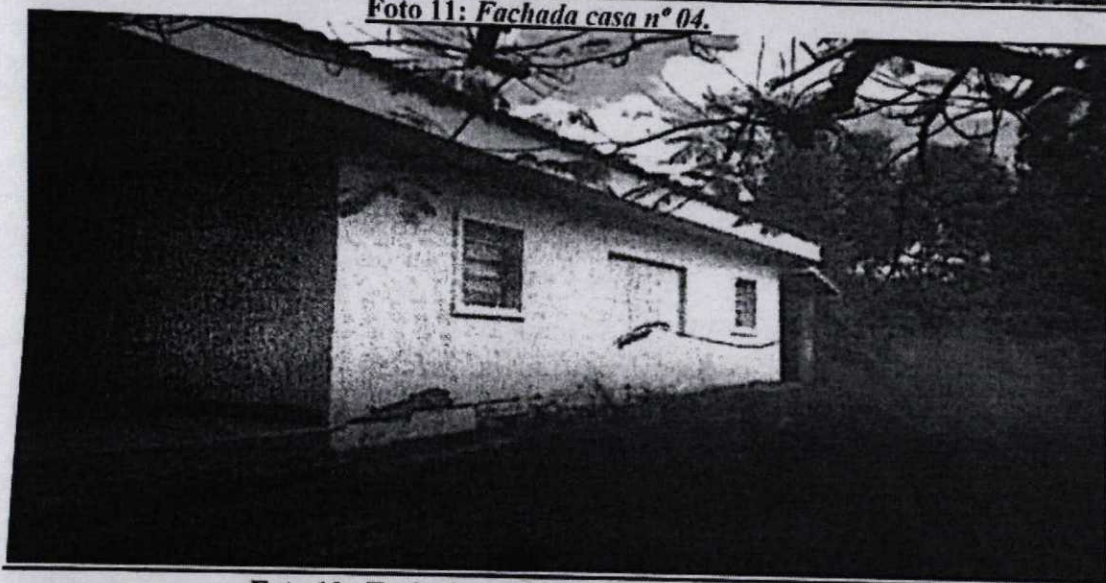


Foto 12: Fachada casa n° 04 (ângulo oposto).

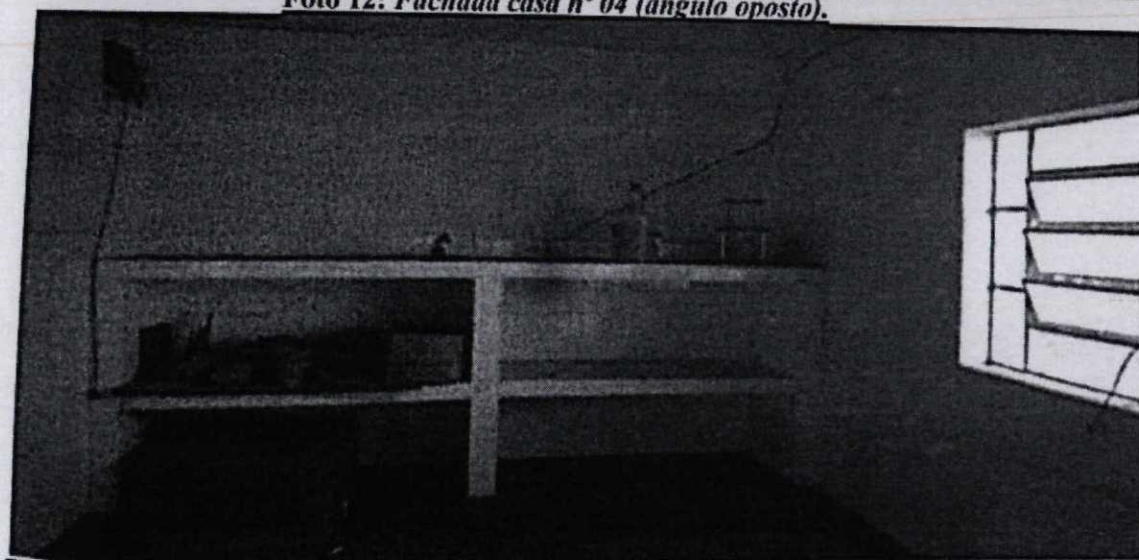


Foto 13: Interior casa n° 04.

ALESSANDRO MARTINS - PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

83
f
1321
7

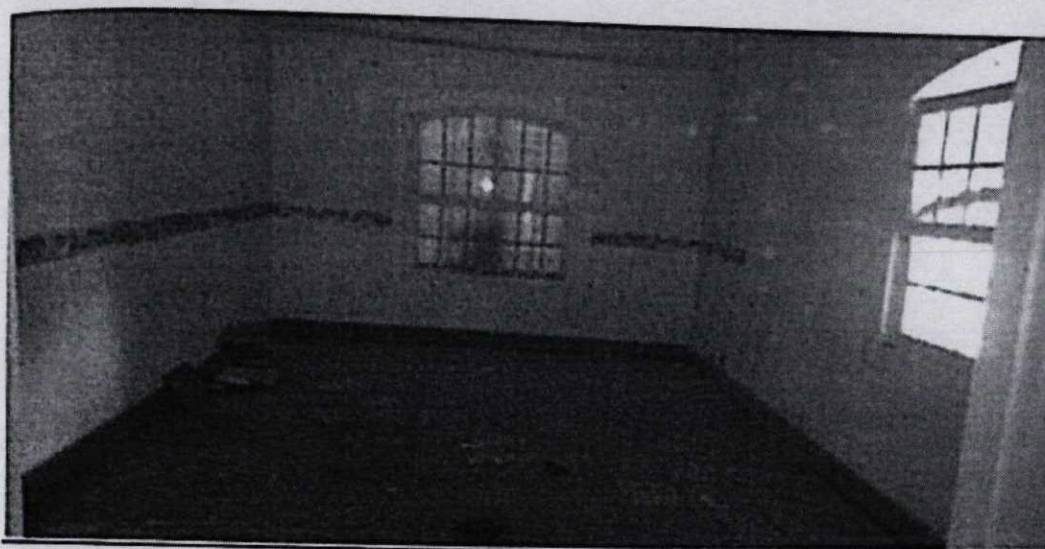


Foto 14: Interior casa nº 04.



Foto 15: Interior casa nº 04.



Foto 16: Interior casa nº 04.

in

TE

DA

RO

sa
ca

lo
r.
js
o,

SP

e

ALESSANDRO MARTINS – PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

83
P

1322

7

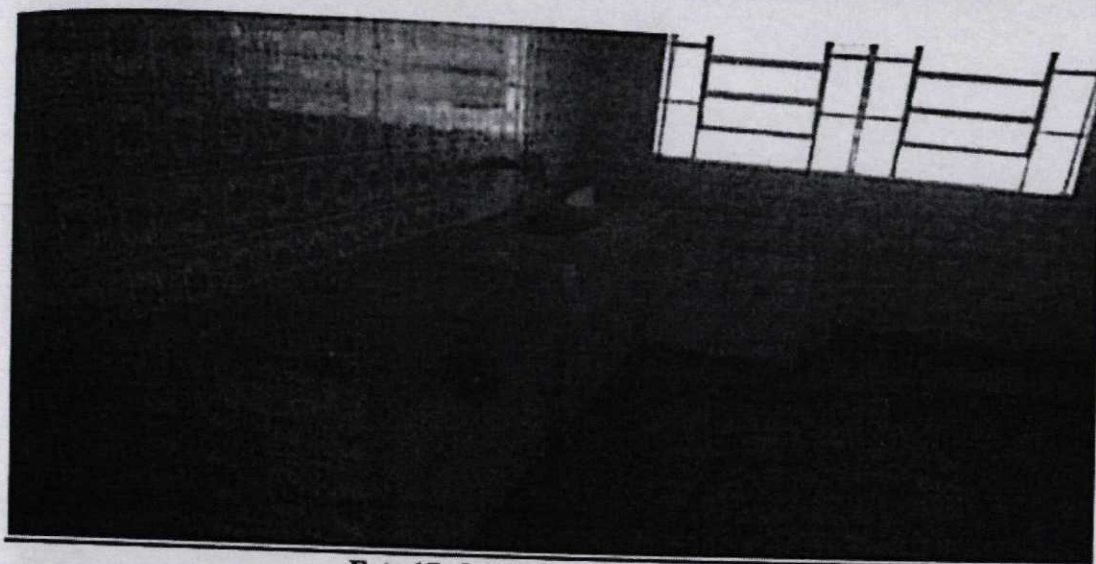
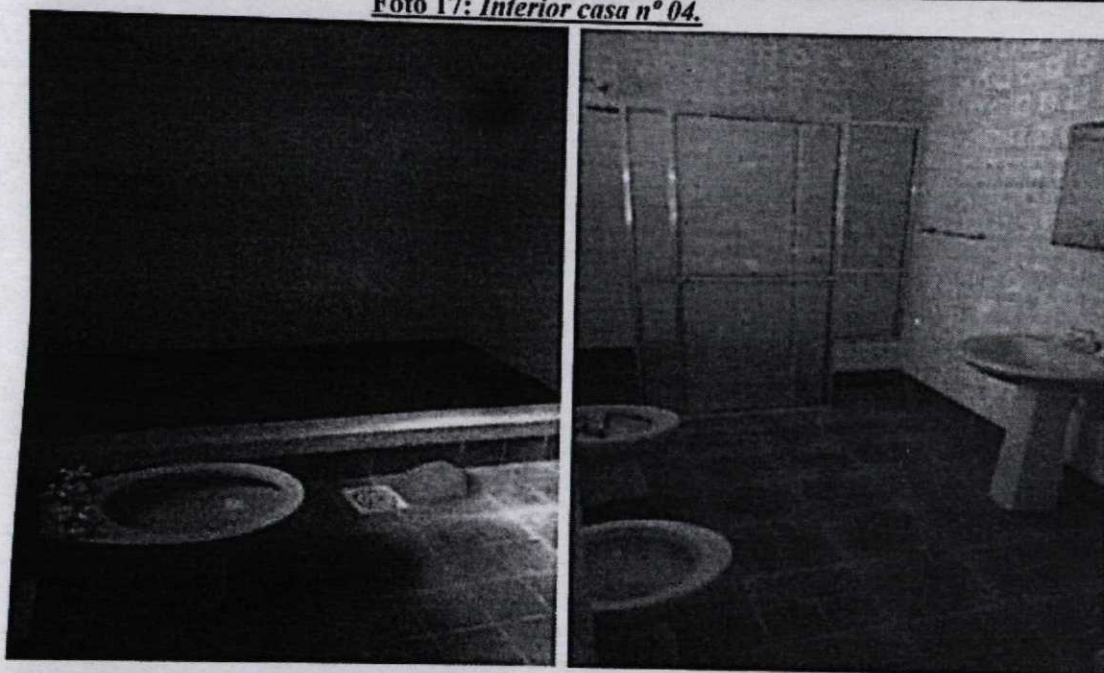
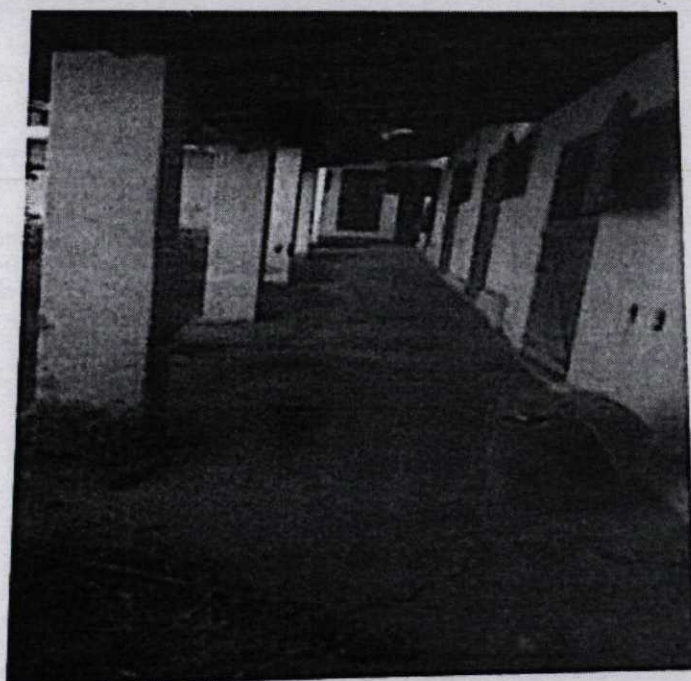
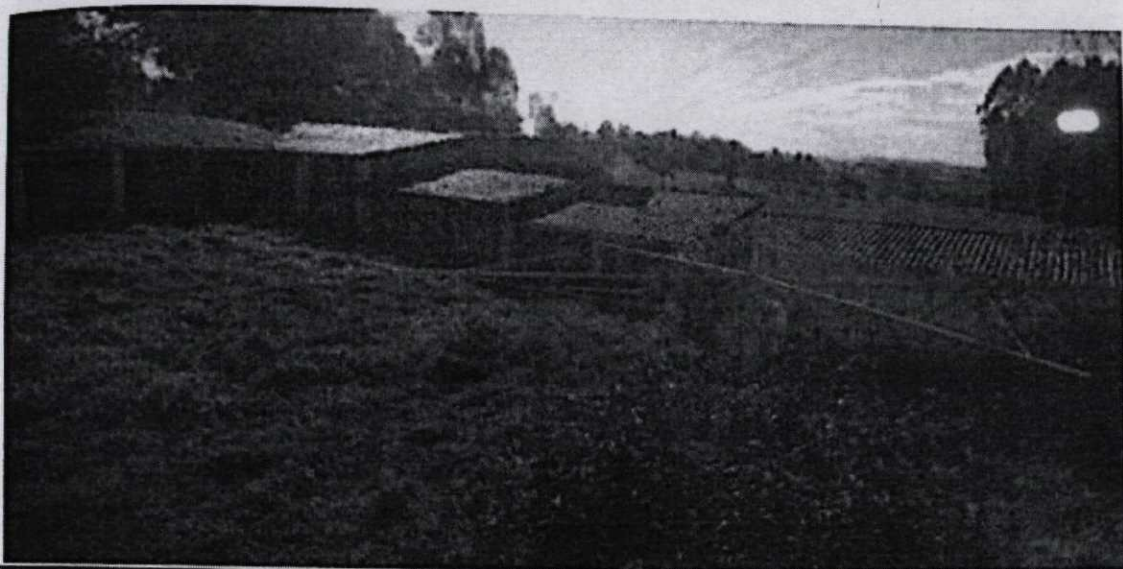


Foto 17: Interior casa nº 04.



Fotos 18 à 20: Banheiros casa nº 04.

ALESSANDRO MARTINS - PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO



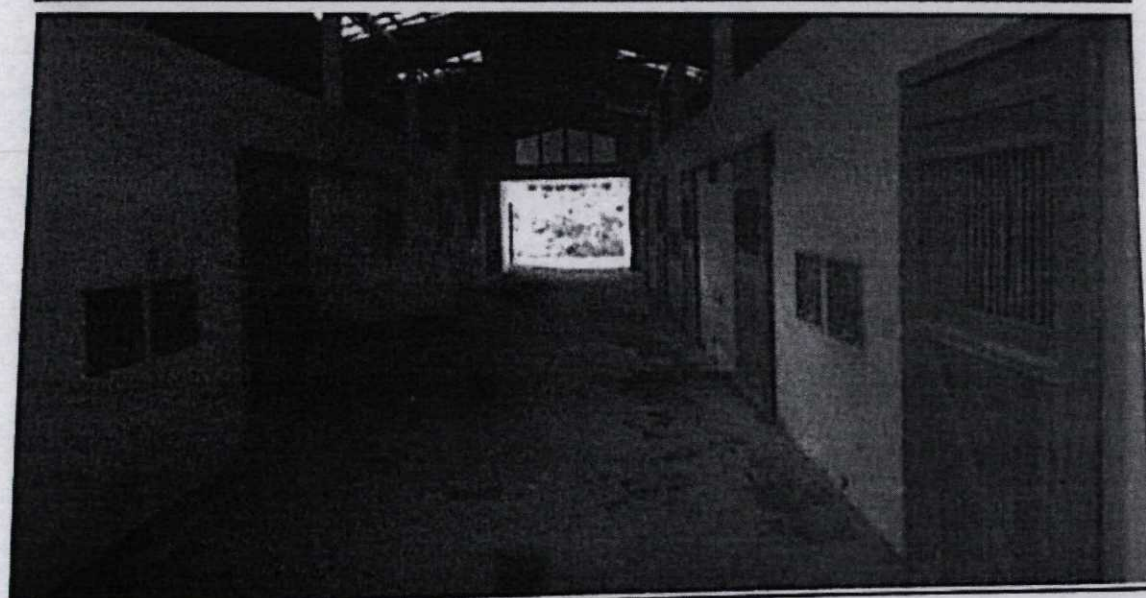
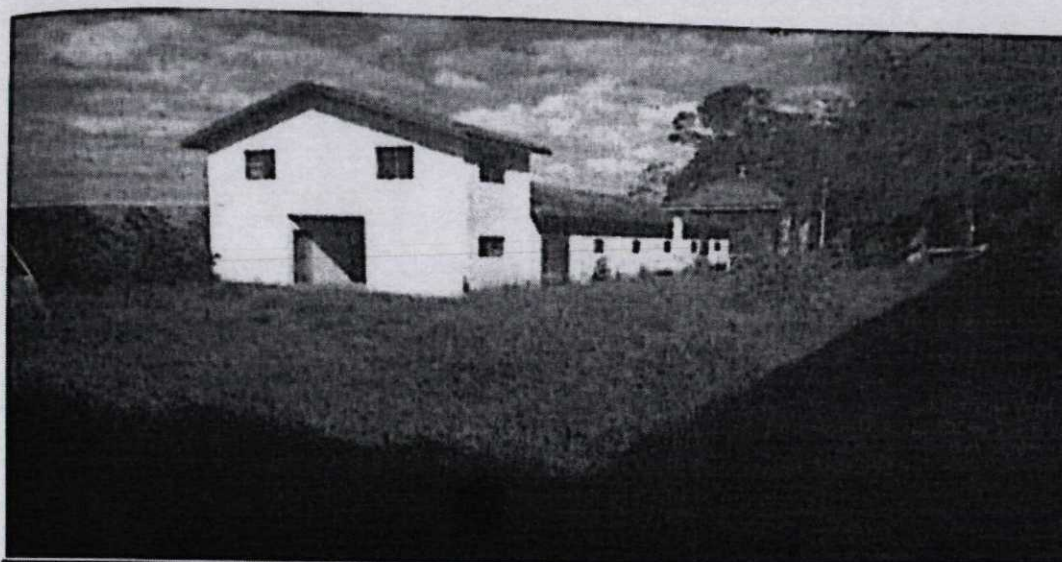
Fotos 21 à 23: Baias.

ALESSANDRO MARTINS - PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

85
P

1324

7



Fotos 24 à 26: Baías.

ALESSANDRO MARTINS – PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

86

P

1325

7

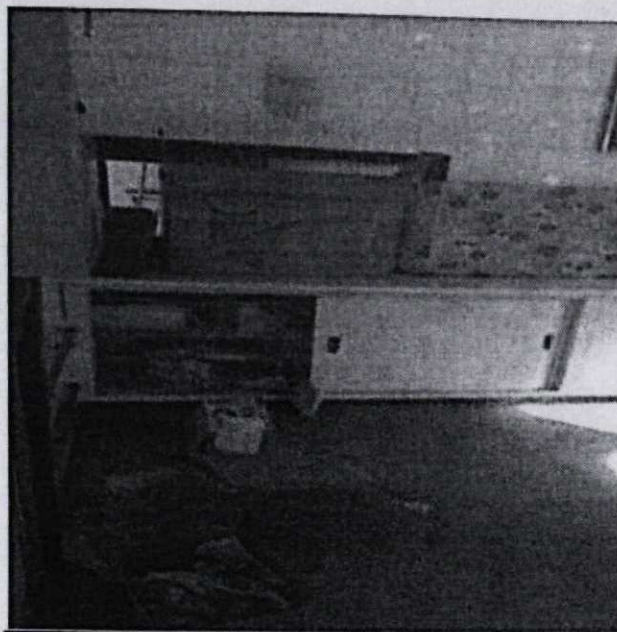


Foto 27: Sala veterinária.



Foto 28: Escada de acesso para sala localizada no pavimento superior.



Foto 29: Sala localizada no pavimento superior.

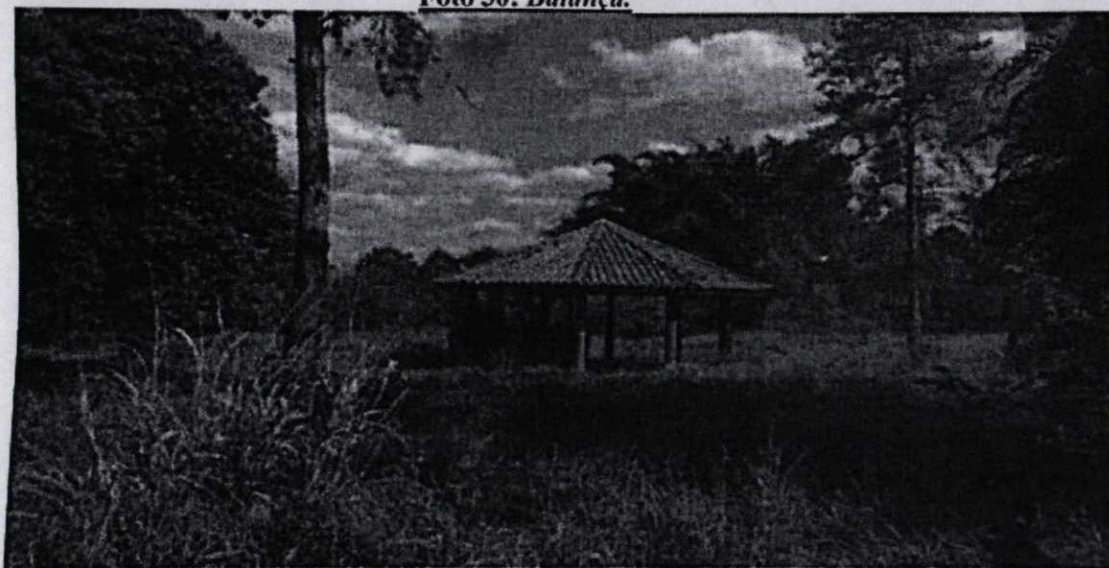
ALESSANDRO MARTINS – PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

87
8

1326
7

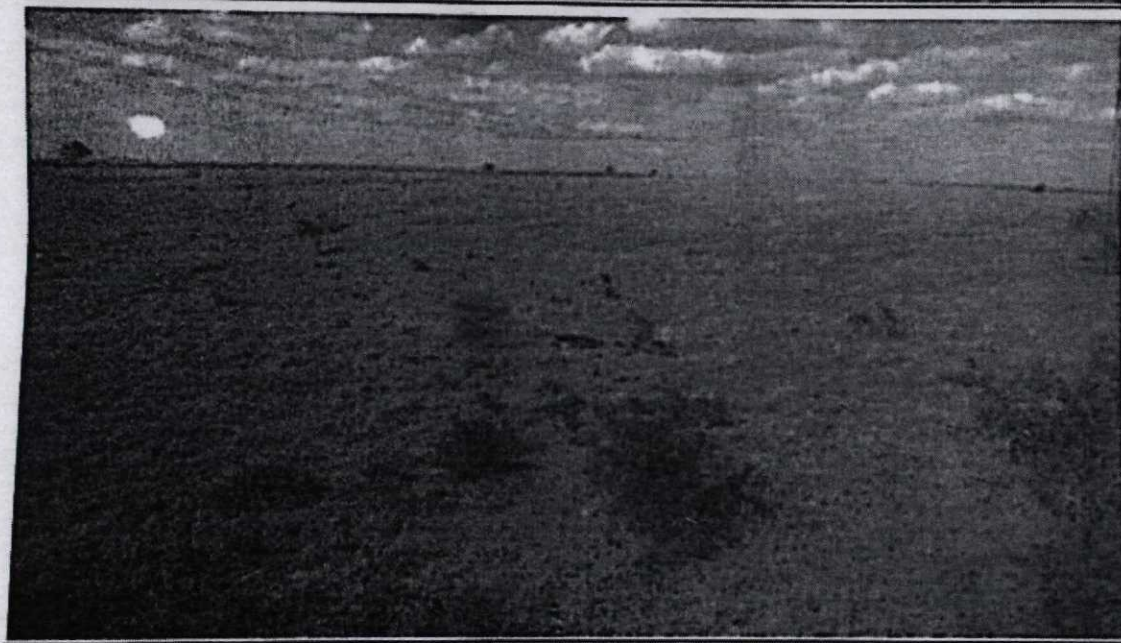


Foto 30: Balança.



Fotos 31 e 32: Quiosque com churrasqueira.

ALESSANDRO MARTINS – PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO



Fotos 33 e 34: Visão da área não edificada da propriedade.

4. MÉTODO AVALIATÓRIO

A metodologia básica aplicada foi a do método comparativo dos dados do mercado, definido pela norma NBR 14653-1 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

ALESSANDRO MARTINS – PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

Com efeito, dividimos nosso trabalho em duas etapas, eis que inicialmente procederemos a avaliação do terreno e posteriormente as suas benfeitorias, obtendo assim o valor total do imóvel.

Desta forma, a presente avaliação seguirá a seguinte forma de cálculo:

Para calcular o valor do terreno, utilizarei a formula a seguir: $V_t = A_t \times v$;

Onde: V_t = valor total do terreno; A_t = área do terreno; v = valor unitário básico de terreno por metro quadrado;

Portanto: $V_t = a_t \times v$.

Para calcular as benfeitorias existentes no imóvel, utilizarei a formula a seguir: $V_c = V_b \times A$;

Onde: V_c = valor total das benfeitorias; V_b = valor unitário da construção; A = área da construção;

Portanto: $V_c = V_b \times A$.

4.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

Conforme alhures salientado inicialmente procederemos a avaliação do terreno e para este fim seleccionamos os 04 (quatro) paradigmas a seguir descritos:

4.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS:

1328
7

ALESSANDRO MARTINS - PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

COMPARATIVO Nº 1:

AREA EM SALTO - JARDIM BURU

Venda
R\$ 1.200.000,00

★ **Adicionar aos favoritos**
Referência: AR00195

Compartilhar em:

Descrição

AR00195 - BURU / SALTO - 29.926 m² - excelente área para uso industrial, com indústrias já instaladas ao redor, muito bem localizada a 800 m da SP 308 (que tem projeto de duplicação), próximo a São Paulo, Campinas e Sorocaba. R\$ 1.200.000,00

Mais Detalhes

29926 m² terreno | 29926 m² total

☒ Água
 ☒ Energia
 ☒ Esgoto
 ☒ Pavimentação

Com efeito, temos que o valor do m2 do comparativo nº 1 é igual a R\$ 40,09 (quarenta reais e nove centavos).

COMPARATIVO Nº 2:

TERRENO EM SALTO - BURU

Venda
R\$ 3.200.000,00

★ **Adicionar aos favoritos**
Referência: TP00555

Compartilhar em:

Descrição

TERRENO para Venda
SALTO, SALTO
97.040,00 M2 total
R\$ 3.200.000,00

Mais Detalhes

97040 m² terreno | 97040 m² total

☒ Energia

Com efeito, temos que o valor do m2 do comparativo nº 2 é igual a R\$ 32,97 (trinta e dois reais e noventa e sete centavos).

ALESSANDRO MARTINS – PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO**COMPARATIVO Nº 3:****Atuau - Elias Fausto/SP**

Valor de venda: R\$ 2.100.000,00

Ficha Técnica**Area**

60000,00 m² área total

Com efeito, temos que o valor do m2 do comparativo nº 3
é igual a R\$ 35,00 (trinta e cinco reais).

COMPARATIVO Nº 4:**Atuau - Elias Fausto/SP**

Valor de venda: R\$ 600.000,00

Ficha Técnica**Area**

20000,00 m² área total

Com efeito, temos que o valor do m2 do comparativo nº 4
é igual a R\$ 30,00 (trinta reais).

ALESSANDRO MARTINS – PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

4.3 RESULTADO DOS DADOS COLETADOS

Considerando as informações acima coletadas podemos obter o valor médio do m2 praticado pelo mercado em relação ao terreno na região em que se situa o imóvel objeto da presente avaliação.

Desta forma, apresentamos a tabela abaixo com as informações necessárias para identificar os elementos comparativos, conforme segue:

SITUAÇÃO PARADIGMAS

<u>El. Comparativo</u>	<u>Imobiliária</u>	<u>Área</u>	<u>Valor m2</u>
<u>01</u>	Z10 Neg. Imobiliários Tel.: (19) 3816-0006	<u>29.926m2</u>	<u>R\$ 40,09</u>
<u>02</u>	Baroni Imóveis Tel.: (11) 4023-2000	<u>97.040m2</u>	<u>R\$ 32,97</u>
<u>03</u>	DMD7 Neg. Imob. Tel.: (19) 3201-6166	<u>60.000m2</u>	<u>R\$ 35,00</u>
<u>04</u>	DMD7 Neg. Imob. Tel.: (19) 3201-6166	<u>20.000m2</u>	<u>R\$ 30,00</u>

Com efeito, o valor do m2 ofertado pelos paradigmas selecionados correspondem respectivamente à:

- 1º comparativo: R\$ 40,09 (quarenta reais e nove centavos);
- 2º comparativo: R\$ 32,97 (trinta e dois reais e noventa e sete centavos);
- 3º comparativo: R\$ 35,00 (trinta e cinco reais);
- 4º comparativo: R\$ 30,00 (trinta reais).

Assim, o valor médio do m2 praticado pelo mercado na região é correspondente a R\$ 34,51 (trinta e quatro reais e cinquenta e um centavos).

Logo, considerando o valor do m2 praticado na região e tendo em vista que o terreno penhorado possui área total de 193.600,00 m2, temos que o valor para compra/venda dos terrenos é correspondente à R\$ 6.681.136,00 (seis milhões, seiscentos e oitenta e um mil, cento e trinta e seis reais).

ALESSANDRO MARTINS - PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

4.4 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Tendo sido realizada a avaliação do terreno compete realizar a avaliação das benfeitorias existentes para obtenção do valor total do imóvel.

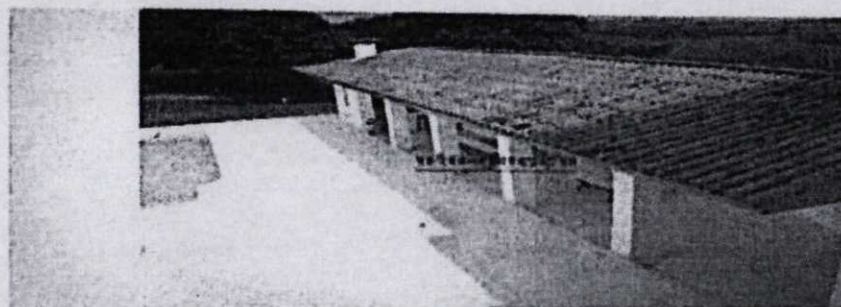
4.5 ELEMENTOS COMPARATIVOS:

Para este fim selecionamos os 04 (quatro) paradigmas a seguir descritos:

COMPARATIVO Nº 1:

Sítio rural à venda, Buru, Salto. S10230

Valor
R\$ 2.000.000



Descrição do imóvel

a/c: 2 alq. e a/c: 700m², casa centenária com 04 dormitórios sendo 02 suítes, 02 banheiros, ampla sala de visita, ampla sala de jantar, lavabo, cozinha tipo restaurante com fogão industrial, 04 geladeiras, salão de jogos com banheiro, churrasqueira, piscina de adulto e infantil, vestiários, escritórios, caixa d'água de 5.000 litros, poço artesiano, capela, casa de caseiro, portaria (recepção). **Excelente para eventos**

Serviços Lazer Íntima Área Estrutura

✓ 2.00 alqueires

✓ 700.00 m² área construída

Com efeito, considerando que o valor médio do m² do terreno na região corresponde à R\$ 34,51 (trinta e quatro reais e cinquenta e um centavos), conforme fora anteriormente apurado, temos que em relação ao comparativo nº 1 seu terreno é avaliado em R\$ 1.670.284,00 e, conseqüentemente, o valor de suas benfeitorias corresponde à R\$ 329.716,00.

Desta forma, temos que o valor do custo por m² da construção corresponde à **R\$ 471,02 (quatrocentos e setenta e um reais e dois centavos).**

ALESSANDRO MARTINS – PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO**COMPARATIVO Nº 2:**Venda
R\$ 1.000.000**Descrição do imóvel**

Lindo sítio com vocação para Haras de a/t 20.000m², a/c 350m² plano.

Casa principal com 03 dormitórios sendo 02 suíte, sala, cozinha e banheiro.

Casa de caseiro com 02 dormitórios, sala, cozinha e banheiro.

Serviços

Social

Íntima

Área

Estrutura

✓ 350,00 m² área construída

✓ 20000,00 m² área terreno

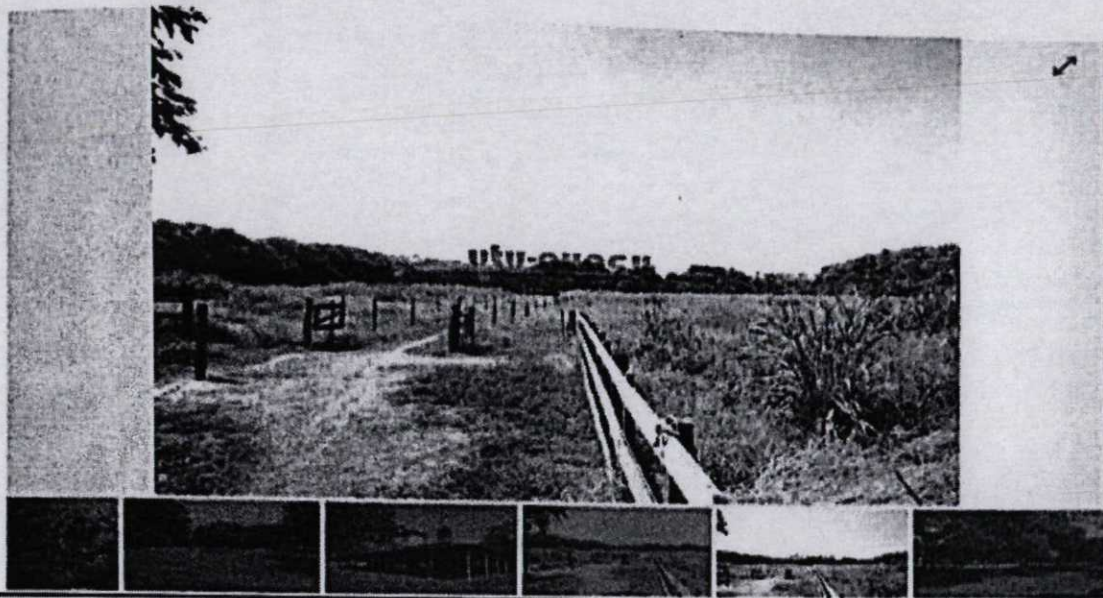
Com efeito, considerando que o valor médio do m² do terreno na região corresponde à R\$ 34,51 (trinta e quatro reais e cinquenta e um centavos), conforme fora anteriormente apurado, temos que em relação ao comparativo nº 2 seu terreno é avaliado em R\$ 690.200,00 e, conseqüentemente, o valor de suas benfeitorias corresponde à R\$ 309.800,00.

Desta forma, temos que o valor do custo por m² da construção corresponde à R\$ 885,14 (oitocentos e oitenta e cinco reais e quatorze centavos).

ALESSANDRO MARTINS – PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

COMPARATIVO Nº 3:

Venda
R\$ 850.000



Descrição do imóvel

Lindo sítio em condomínio em Salto de a/t 20.000m², a/c 250m² com vocação para Haras, com piquetes, pomar, poço caipira e casa com 02 dormitórios, sala, cozinha e banheiro.

Serviços

Social

Íntima

Área

Estrutura

✓ 250,00 m² área construída

✓ 20000,00 m² área terreno

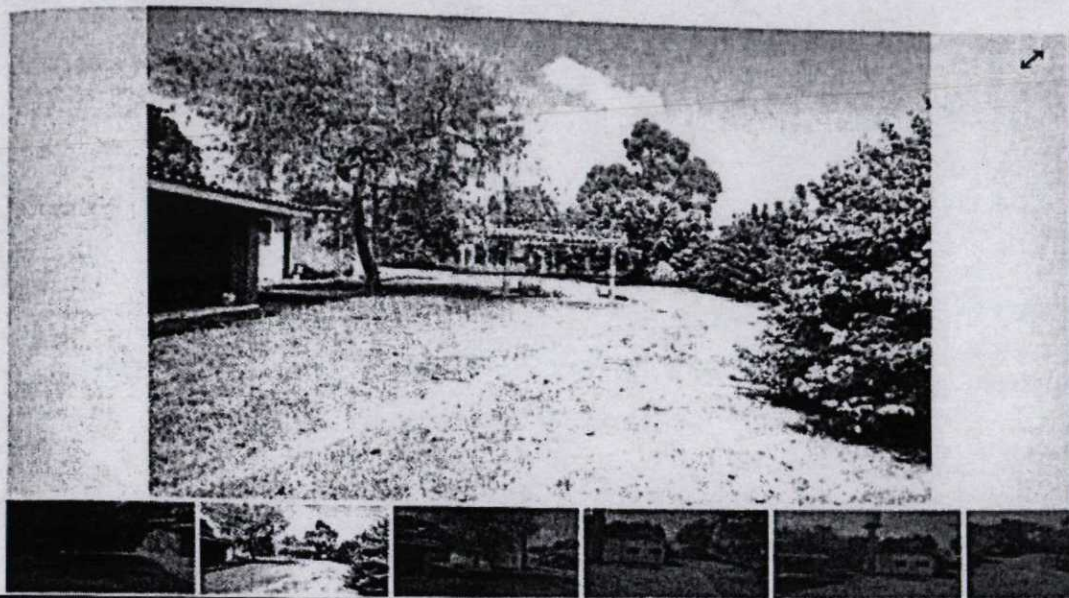
Com efeito, considerando que o valor médio do m² do terreno na região corresponde à R\$ 34,51 (trinta e quatro reais e cinquenta e um centavos), conforme fora anteriormente apurado, temos que em relação ao comparativo nº 3 seu terreno é avaliado em R\$ 690.200,00 e, conseqüentemente, o valor de suas benfeitorias corresponde à R\$ 159.800,00.

Desta forma, temos que o valor do custo por m² da construção corresponde à R\$ 639,20 (seiscentos e trinta e nove reais e vinte centavos).

ALESSANDRO MARTINS - PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

COMPARATIVO Nº 4:

Venda
R\$ 800.000



Descrição do imóvel

a/t 21.800m², a/c 260m² : Terreno totalmente plano com casa sede, casa de caseiro, pomar, poço, horta e galinheiro.

Serviços

Área

Estrutura

✓ 260,00 m² área construída

✓ 21800,00 m² área terreno

Com efeito, considerando que o valor médio do m² do terreno na região corresponde à R\$ 34,51 (trinta e quatro reais e cinquenta e um centavos), conforme fora anteriormente apurado, temos que em relação ao comparativo nº 4 seu terreno é avaliado em R\$ 752.318,00 e, conseqüentemente, o valor de suas benfeitorias corresponde à R\$ 47.682,00.

Desta forma, temos que o valor do custo por m² da construção corresponde à R\$ 183,39 (cento e oitenta e três reais e trinta e nove centavos).

ALESSANDRO MARTINS – PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

4.3 RESULTADO DOS DADOS COLETADOS

Considerando as informações acima coletadas obtivemos a média do custo de construção por metro quadrado, o que permite auferir o valor das edificações existentes no imóvel a ser avaliado.

Desta forma, apresentamos a tabela abaixo com as informações necessárias para identificar os elementos comparativos, conforme segue:

SITUAÇÃO PARADIGMAS

<u>Elemento comparativo</u>	<u>Imobiliária</u>	<u>Área construída</u>	<u>Valor m2 (construção)</u>
<u>01</u>	Utu-Guaçu Tel.: (11) 4013-9090	<u>700m2</u>	<u>R\$ 471,02</u>
<u>02</u>	Utu-Guaçu Tel.: (11) 4013-9090	<u>350m2</u>	<u>R\$ 885,14</u>
<u>03</u>	Utu-Guaçu Tel.: (11) 4013-9090	<u>250m2</u>	<u>R\$ 639,20</u>
<u>04</u>	Utu-Guaçu Tel.: (11) 4013-9090	<u>260m2</u>	<u>R\$ 183,39</u>

Com efeito, o valor do m2 ofertado pelos paradigmas selecionados correspondem respectivamente à:

- 1º comparativo: R\$ 471,02 (quatrocentos e setenta e um reais e dois centavos);
- 2º comparativo: R\$ 885,14 (oitocentos e oitenta e cinco reais e quatorze centavos);
- 3º comparativo: R\$ 639,20 (seiscentos e trinta e nove reais e vinte centavos);
- 4º comparativo: R\$ 183,39 (cento e oitenta e três reais e trinta e nove centavos).

Desta forma, o valor médio da construção por metro quadrado é correspondente a R\$ 544,68 (quinhentos e quarenta e quatro reais e sessenta e oito centavos).

Com efeito, para calcular o valor das benfeitorias existentes no “Sítio Sinuelo” utilizaremos a formula a seguir: $V_c = V_b \times A$;

ALESSANDRO MARTINS - PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

Onde: Vc = valor total das benfeitorias; Vb = valor unitário da construção; A = área da construção; Portanto: $Vc = Vb \times A$;

Ou seja: $Vc = R\$ 544,68 \text{ m}^2 \times 1.400,00 \text{ m}^2$;

Vc = R\$ 762.552,00 (setecentos e sessenta e dois mil, quinhentos e cinquenta e dois reais).

5. QUADRO RESUMO

O valor detalhado do imóvel penhorado encontra-se abaixo informado:

	<u>Terreno</u>	<u>Benfeitorias</u>	<u>Total</u>
<u>Sítio Sinuelo</u>	R\$ 6.681.136,00	R\$ 762.552,00	<u>R\$ 7.443.688,00</u>

6. CONCLUSÃO

Considerando os dados acima obtidos podemos auferir o valor total do imóvel penhorado, correspondente a R\$ 7.443.688,00 (sete milhões, quatrocentos e quarenta e três mil, seiscentos e oitenta e oito reais), conforme quadro resumo acima apresentado.

Por fim, saliento que todos os paradigmas selecionados encontram-se situados na mesma região em que o imóvel objeto da presente avaliação o que permite concluir que tanto o valor do terreno quanto de suas benfeitorias refletem a realidade do mercado.

Desta forma, após proceder a análise de todos os dados coletados concluo que o valor de mercado estimado para compra/venda do imóvel objeto desta avaliação corresponde ao valor total de R\$ 7.443.688,00 (sete milhões, quatrocentos e quarenta e três mil, seiscentos e oitenta e oito reais).

7. RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULADOS

Não houve formulação de quesitos pelas partes.

ALESSANDRO MARTINS – PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO**8. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES**

O presente trabalho não abrange exame de documentação, nem levantamento de ônus de quaisquer natureza sobre a propriedade, ressaltando que as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

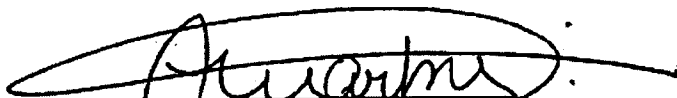
9. ENCERRAMENTO

Nada mais a informar, a perícia encerra seu trabalho judicial no qual foram levantados todos os itens necessários para se chegar a uma justa avaliação sobre a propriedade penhorada.

De acordo com o mercado local, usando a metodologia comparativa de mercado, chegou-se a conclusão final que o valor estimado para a propriedade a em avaliação corresponde à **RS 7.443.688,00 (sete milhões quatrocentos e quarenta e três mil seiscentos e oitenta e oito reais).**

A seguir dá o perito como encerrado o seu trabalho, colocando-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos.

Campinas, 29 de julho de 2016.


ALESSANDRO MARTINS
PERITO JUDICIAL
CNAI: 007987
CRECI:119.638

ALESSANDRO MARTINS - PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE MONTE MOR, SÃO PAULO.

PROCESSO nº 0002892-08.2015.8.26.0372

REQUERENTE: NISSAN DO BRASIL AUTOMOVEIS LTDA

REQUERIDOS: LOTUS VEICULOS LTDA E JMC PARTICIPAÇÕES LTDA

372 FCM-17.00081289-0 00017 1139 134

NERANTE

REITO DA

IL do FORO

rida a essa
ia Comarca
dos.

a devolução
Monte Mor
ando-se no
No silêncio

ALESSANDRO MARTINS, brasileiro, solteiro, perito avaliador imobiliário, inscrito no CNAI sob o nº 007987, nomeado perito judicial nos autos do processo em epígrafe, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao despacho de fls., manifestar-se acerca da impugnação à avaliação apresentada pela Requerente (fls. 108 / 157).

Nº 8729

º 10651/

Inicialmente, cumpre salientar que a Requerente impugnou o laudo pericial indicando para tanto os seguintes motivos:

- Que por tratar-se de imóvel rural a avaliação não poderia ser apurada em metros quadrados, mas pelo valor do hectare;
- Que as benfeitorias deveriam ser avaliadas pelo método comparativo do custo de reprodução das benfeitorias;
- Que deveria ser descontado do valor total do imóvel a área de servidão de passagem de 16.800 metros em favor da Companhia Paulista de Transmissão de Energia Elétrica Paulista.

LEI
FA

Tel: (019) 9.9328-2037 - martins.alessandroadv@gmail.com



ALESSANDRO MARTINS - PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

Requerente.

Assim, passaremos a análise de todos os pontos suscitados pela

Primeiramente sobre a argumentação de que a avaliação da propriedade não poderia ser apurada em metros quadrados, mas sim pelo valor do hectare, e que as benfeitorias deveriam ser avaliadas pelo método comparativo do custo de reprodução, razão não assiste à Requerente, pois a metodologia básica aplicada foi a do método comparativo dos dados do mercado que é definida pela norma NBR 14653-1 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Com efeito, cumpre salientar que foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, na mesma região em que se situa a área avaliada, ou seja, o valor estimado para a propriedade avaliada reflete a realidade do mercado.

Ademais, vale destacar que a avaliação divergente apresentada pela Requerente possui valores de referência datados de maio de 2010, conforme se extrai do referido laudo juntado às fls. 111 / 133, ou seja, a avaliação na qual se baseia a Requerente para impugnar o laudo pericial é referente a data muito distante (realizada há 07 (sete) anos atrás), encontrando-se inequivocamente defasada.

Desta forma, tendo em vista que fora corretamente utilizado o método comparativo dos dados do mercado definida pela ABNT bem como o fato de que a avaliação divergente apresentada pela Requerente encontra-se completamente defasada, ratifico os valores anteriormente apresentados no laudo pericial, a saber: o valor médio do m2 praticado pelo mercado na região é correspondente a RS 34,51; e o valor médio da construção por metro quadrado é correspondente a RS 544,68.

Todavia, no que se refere a argumentação de que deveria ser descontado do valor total do imóvel a área de servidão de passagem de 16.800 m2 em favor da Companhia Paulista de Transmissão de Energia Elétrica Paulista verificamos que a observação apresentada pela Requerente é pertinente e que por um lapso tal fato não foi considerado na avaliação realizada.

Desta forma, considerando que a propriedade avaliada possui área de 193.600,00 m2 (cento e noventa e três mil e seiscentos metros quadrados) e que a área de servidão de passagem possui um total de 16.800 m2 (dezesesseis mil e oitocentos metros

1340
7

ERANTE
EITO DA

L. do FORO

ida a essa
in Comarca
idos.

i devolução
Monte Mor
ando-se nos
No silêncio

B Nº 8729

º 10651

A LEI
ITA

ALESSANDRO MARTINS - PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

quadrados) realizamos a subtração da área de servidão de passagem da área total da propriedade, o que resultou numa área de 176.800,00 m² (cento e setenta e seis mil e oitocentos metros quadrados).

Logo, considerando que o valor médio do m² praticado pelo mercado em relação ao terreno na região é correspondente à RS 34,51 e tendo em vista que o terreno penhorado possui área de 176.800,00 m², com o desconto da área de servidão de passagem, temos que o valor estimado para compra/venda do terreno da propriedade é correspondente à RS 6.101.368,00 (seis milhões, cento e um mil, trezentos e sessenta e oito reais), razão pela qual retificamos o laudo pericial no item acima indicado (desconto referente a área de servidão de passagem) e que resultou na alteração de valores supra apontada.

Assim, após realizarmos a retificação acima indicada, o valor detalhado do imóvel penhorado encontra-se abaixo informado:

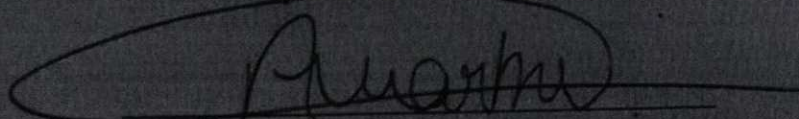
	<u>Terreno</u>	<u>Benfeitorias</u>	<u>Total</u>
<u>Sítio Sinuelo</u>	RS 6.101.368,00	RS 762.552,00	<u>RS 6.863.920,00</u>

Portanto, o valor total do imóvel penhorado é correspondente à RS 6.863.920,00 (seis milhões, oitocentos e sessenta e três mil, noventa e dois reais), conforme quadro resumo acima apresentado.

Por derradeiro, este perito coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos adicionais bem como ratifica requerimento anteriormente formulado para que os honorários periciais definitivos sejam arbitrados no importe de RS 10.368,00 (dez mil, trezentos e sessenta e oito reais), requerendo, por consequência, a intimação de quem de direito a efetuar o depósito da diferença de honorários periciais no valor de RS 3.368,00 (três mil, trezentos e sessenta e oito reais).

Termos em que, p. deferimento.

Campinas, 28 de abril de 2017.



ALESSANDRO MARTINS
PERITO JUDICIAL

RANTE

TO DA

lo FORO

1 a essa
Comarca
s.

evolução
nte Mor.
lo-se nos
silêncio.

° 87292

10651/S

EI