



**Thiago de Souza**

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 01<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPO LIMPO PAULISTA, ESTADO DE SÃO PAULO.**

**PROCESSO 1001227-27.2018.8.26.0309**

**THIAGO DE SOUZA**, Perito Avaliador Imobiliário, registrado no CRECI/SP 137477, nomeado nos *Autos da Carta Precatória*, proposta por **ANTÔNIO MARIA DE PAULA E OUTRO**, em face de **APARECIDO VEIGA E OUTRO**, em curso perante esse MM. Juízo e respectivo Cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessárias ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem, respeitosamente, apresentar as conclusões a que chegou por intermédio da presente:

## **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**Thiago de Souza**

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

<b><u>ÍNDICE</u></b>	<b><u>PÁGINA</u></b>
<b>I - RESUMO DO VALOR</b>	<b>03</b>
<b>II - PRELIMINARES</b>	<b>04</b>
<b>III - OBJETIVO</b>	<b>04</b>
<b>IV - VISTORIA</b>	<b>04</b>
<b>V - LOCALIZAÇÃO</b>	<b>05</b>
<b>VI - REGISTROS LEGAIS</b>	<b>07</b>
<b>VII - TERRENO</b>	<b>07</b>
<b>VIII - BENFEITORIAS</b>	<b>12</b>
<b>IX - A REGIÃO</b>	<b>13</b>
<b>X - ANÁLISE MERCADOLÓGICA</b>	<b>14</b>
<b>XI - MÉTODO AVALIATÓRIO</b>	<b>14</b>
<b>XII - ELEMENTOS DE PESQUISA</b>	<b>14</b>
<b>XIII - EVOLUÇÃO DE CÁLCULOS</b>	<b>17</b>
<b>XIV - CONCLUSÕES</b>	<b>22</b>
<b>XV - TERMO DE ENCERRAMENTO</b>	<b>23</b>
<b><i>ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS</i></b>	

**Thiago de Souza**

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

**I - RESUMO DO VALOR**

O valor do imóvel: lote nº 03, de frente para atual Rua Antônio Pires dias, sem número, localizado no loteamento Pau Arcado, Campo Limpo Paulista - SP:

- Matrícula: nº 61.182, registro geral livro nº 2 e ficha 01 a 04;
- Proprietários: 90% de Leci Araújo Veiga e Aparecido Veiga;

Importa em:

**R\$ 353.000,00****(trezentos e cinquenta e três mil reais)****agosto / 2019**

x 90% (fls. 40 dos autos) =

**R\$ 317.700,00****(trezentos e dezessete mil e setecentos reais)****agosto / 2019**

**Thiago de Souza***Perito Judicial – CRECI/SP 137477***II - PRELIMINARES**

Requer o Autor através da presente Carta Precatória, a Avaliação do imóvel localizado na Comarca de Campo Limpo Paulista.

Imóvel pertencente à matrícula nº 61.182, sendo lote nº 03, com área de 9.127,46m<sup>2</sup>, Bairro do Pau Arcado.

O signatário foi honrado com a nomeação de fls. 21 dos autos para proceder à avaliação do imóvel.

Não foram ofertados quesitos e as partes não indicaram Assistentes Técnicos.

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica atende aos requisitos da NBR 14653-2 imóveis Urbanos, Lei 6.530 / 1978 que regulamenta a profissão do Corretor de Imóveis e Resolução 1.066 / 2007 do COFECI que estabelece a competência do Corretor de Imóveis para elaboração do Parecer.

**III - OBJETIVO**

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do justo e real valor do imóvel: lote nº 03 da matrícula 61.182, de frente para atual Rua Antônio Pires dias, sem número, localizado no loteamento (bairro) do Pau Arcado, Campo Limpo Paulista - SP, conforme finalidade de fls. 21 dos autos.

**IV - VISTORIA**

A vistoria do imóvel em litígio e entorno, foram realizadas no dia 12 de junho de 2019.

## Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

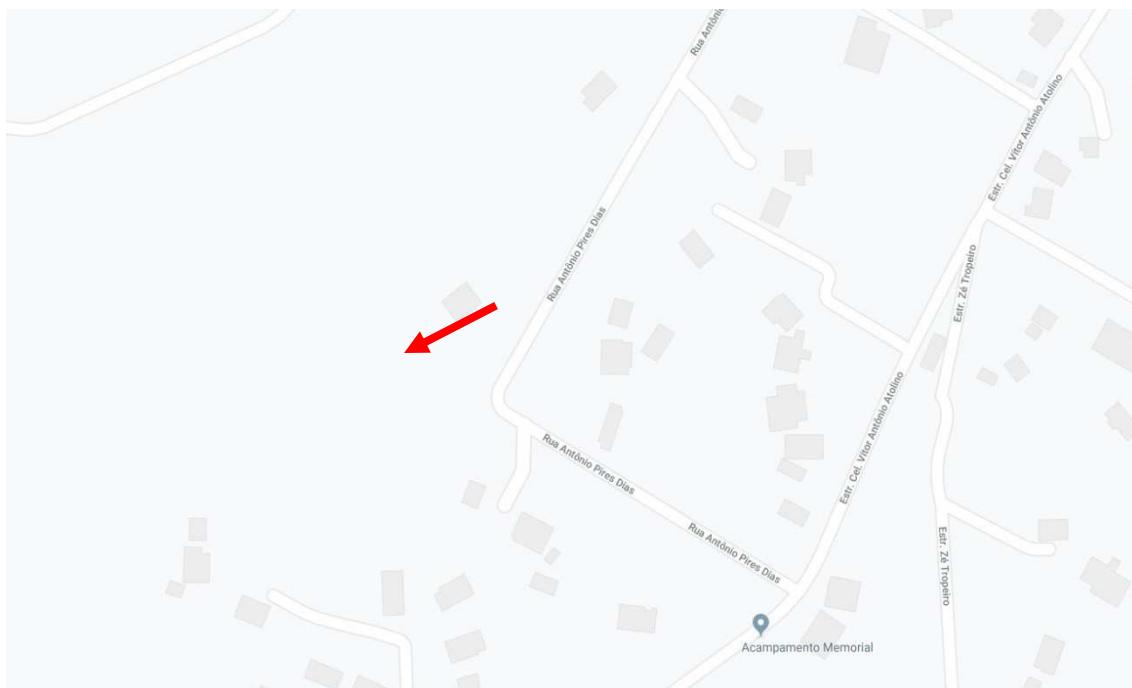
Para exata localização do lote, este signatário realizou diligências junto à Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista, onde foram colhidas as seguintes informações **(confiando nas informações prestadas)**:

- **Planta do Loteamento (localização do lote e quadra);**
- **Certidão de dados cadastrais.**

Todos os levantamentos foram catalogados com todos os requisitos necessários para a avaliação, tais como: fotos, análises da planta e localização, análises das condições do terreno (áreas de acesso) e análise mercadológica no entorno do imóvel.

### V - LOCALIZAÇÃO

#### MAPA (GOOGLE):



# Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

## IMAGEM AÉREA (GOOGLE):



## IMAGEM AÉREA (GOOGLE) – LOTE:



**Thiago de Souza**

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

**VI - REGISTROS LEGAIS**

O domínio do imóvel em litígio encontra-se registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí, fls. 05/09 e 35/41 dos autos, conforme abaixo mencionado (**dados constantes nas certidões**):

- Matrícula: nº **61.182**, registro geral livro nº **2** e ficha **01 a 04**;
- Proprietários: **90% Leci Araújo Veiga e Aparecido Veiga**;

**VII - TERRENO**

**Descrição matrícula 61.182:** fls. 05/09 e 35/41 dos autos: terreno urbano, sem benfeitorias, situado no Bairro do Pau Arcado, no município de Campo Limpo Paulista, Comarca de Jundiaí, designado pelo lote nº 03, com área de 9.127,46m<sup>2</sup>, medindo em dois segmentos de frente, sendo um de 10,00m para a Rua A e outro de 102,00 para Viela; do seu lado direito onde mede 85,48m, acompanhando a margem do córrego e divide com o lote nº 02, e nos fundos onde mede 122,96m e divide com o Sr. Edson Marques Manoel.

O lote encontra-se de frente para atual Rua Antônio Pires dias (**informações prestadas pela Prefeitura, vide mapa e certidão de dados cadastrais, Anexo – I**).

Imagens da região e do terreno:

# Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477



Rua.



A seta acima indica a frente do terreno para a Rua.

# Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

---



Vistas do terreno avaliando.



Vistas do terreno avaliando.

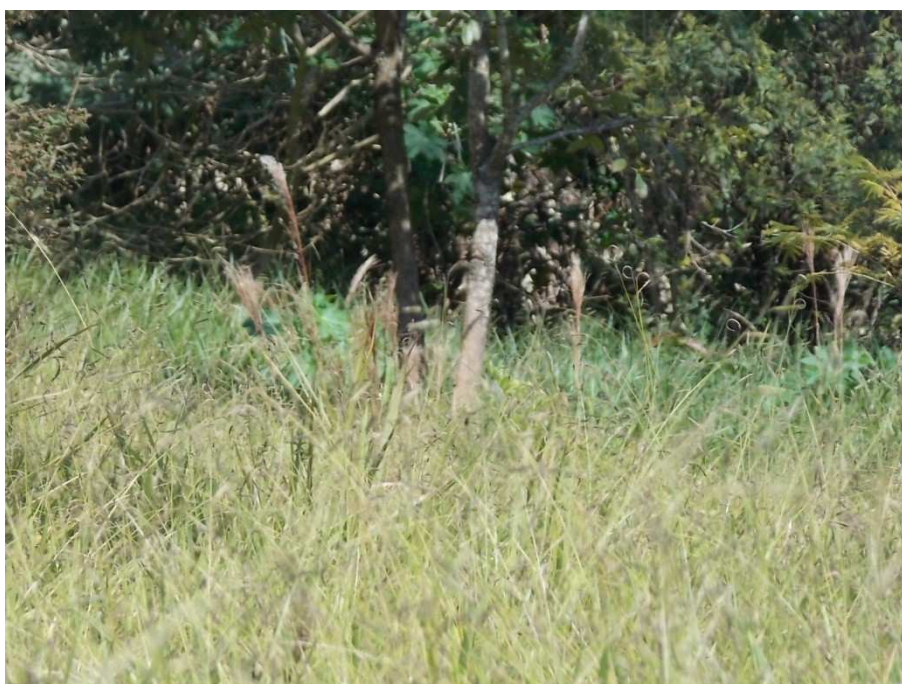
# Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

---



Vistas do terreno avaliando.

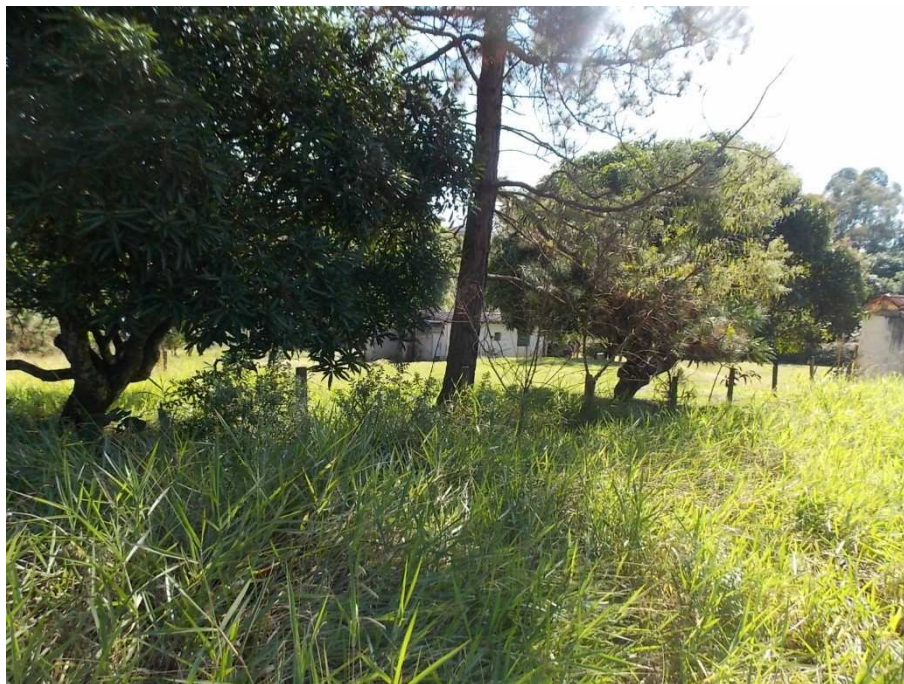


Vistas do terreno avaliando.

# Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

---



Vistas da cerca de divisa dos lotes (olhando de frente, lado direito).



Vistas da cerca de divisa dos lotes (olhando de frente, lado esquerdo).

**Thiago de Souza**

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

**VIII - BENFEITORIAS (CONSTRUÇÕES)**

Sobre o terreno avaliando, encontra-se edificada, uma construção inacabada.

A construção incorporada ao imóvel enquadra-se, para fins de avaliação, na classe: **SEM VALOR**.

Imagens das construções encontradas:



Vistas das construções inacabadas.

**Thiago de Souza**

Perito Judicial – CRECI/SP 137477



Vistas das construções inacabadas.

**IX - A REGIÃO**

A região onde está inserido o imóvel avaliando, apresenta-se em diversos trechos em alicve e declive (ruas de terra batida), sendo que a região (entorno) não é servida por todos os equipamentos urbanos e serviços públicos usualmente encontrados no município, contando com:

- infraestrutura para distribuição de energia elétrica;
- infraestrutura para comunicações (telefonia).
- acesso por transporte público; e;
- iluminação pública.

## Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

### X - ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O Loteamento e Bairro do Pau Arcado, localizado no município de Campo Limpo Paulista/SP, o qual abriga o imóvel avaliando, se destaca como sendo de interesse para o mercado imobiliário local de chácaras, sítios e residências, tendo em vista a infraestrutura do bairro.

### XI - MÉTODO AVALIATÓRIO

Com o intuito de se obter o justo e real valor do imóvel avaliando, será adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, no qual o valor do imóvel é obtido através da comparação direta com outros imóveis de características iguais ou similares, homogeneizando se os aspectos técnicos através de tratamentos matemáticos. É aplicado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

#### Rigor Aplicado

O nível de rigor pretendido em uma avaliação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado.

Nível aplicado ao presente caso – **Normal**.

### XII - ELEMENTOS DE PESQUISA

As pesquisas foram realizadas do dia 13 de junho a 14 de agosto de 2019, e concentrou-se essencialmente na coleta de terrenos dentro do próprio Bairro, o que determinou uma qualidade e significância indiscutível para o quadro amostral de 05 (cinco) elementos.

**Thiago de Souza**

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

As amostras foram coletadas através de anúncios no local (placas) e pelos sites das imobiliárias locais:

**Elemento de pesquisa 01:**

Local: Campo Limpo Paulista	Bairro: Pau Arcado	S/FOTO
Tipo: Terreno		
Área: 2500,00m <sup>2</sup>		
Situação: Declive Acentuado		
Valor de Venda: R\$ 150.000,00		
Fonte: Site - Imobiliária Unique Brokers Imóveis		
Corretora: Unique Brokers Imóveis	Telefone: (11) 98644- 7922	

**Elemento de pesquisa 02:**

Local: Campo Limpo Paulista	Bairro: Pau Arcado	S/FOTO
Tipo: Terreno		
Área: 2000,00m <sup>2</sup>		
Situação: Declive Acentuado		
Valor de Venda: R\$ 180.000,00		
Fonte: Site – Solange Aparecida Pavani		
Corretora: Sra. Solange Aparecida Pavani	Telefone: (11) 99856- 8236	

**Thiago de Souza**

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

**Elemento de pesquisa 03:**

Local: Campo Limpo Paulista	Bairro: Pau Arcado	S/FOTO
Tipo: Terreno		
Área: 2500,00m2		
Situação: Declive Acentuado		
Valor de Venda: R\$ 105.000,00		
Fonte: Anúncio internet – Denise		
Corretora: Sra. Denise	Telefone: (11) 95089-0505	

**Elemento de pesquisa 04:**

Local: Campo Limpo Paulista	Bairro: Pau Arcado	S/FOTO
Tipo: Terreno		
Área: 2000,00m2		
Situação: Declive Acentuado		
Valor de Venda: R\$ 120.000,00		
Fonte: Site – Rubens Baradel Filho		
Corretora: Sr. Rubens Baradel Filho	Telefone: (11) 99882-7313	

**Elemento de pesquisa 05:**

Local: Campo Limpo Paulista	Bairro: Pau Arcado	S/FOTO
Tipo: Terreno		
Área: 2000,00m2		
Situação: Declive Acentuado		
Valor de Venda: R\$ 170.000,00		
Fonte: Site – Imoplan Planejamento Imobiliário		
Corretora: Imoplan Planejamento imobiliário	Telefone: (11) 4586-1060	

## Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

### XIII - EVOLUÇÃO DE CÁLCULOS

Os elementos pesquisados deverão passar por processo de tratamento por fatores, para sua homogeneização.

- **FATOR OFERTA:** Refere se ao ajuste do valor dos imóveis ofertados, aplicando se um fator para correção da euforia do mercado. Normalmente considera se o fator de 0,90, gerando um desconto de 10%.
- **FATOR TESTADA:** Variação do valor do terreno em função de sua largura.
- **FATOR TRANSPOSIÇÃO OU LOCALIZAÇÃO:** Para transposição de valores de um local para o outro dentro da mesma zona de ocupação.
- **FATOR PROFUNDIDADE:** Variáveis que influenciam no preço de terrenos relativos à sua formação física.
- **FATOR TOPOGRAFIA:** Terrenos em elevação, depressão, aclave ou declive, influenciam na sua valorização ou desvalorização, sendo aplicados os fatores nas tabelas abaixo para correção:

#### TERRENO EM DECLIVE:

- Caído para os fundos, até 5% .....0,95.
- Caído para os fundos, de 5% até 10% .....0,90.
- Caído para os fundos, de 10% até 20% .....0,80.
- Caído para os fundos, mais de 20% .....0,70.

**Thiago de Souza**

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

**TERRENO EM ACLIVE:**

- Em aclave, até 10% .....0,95.
- Em aclave, de mais de 10% até 20% .....0,90.
- Em aclave, acima de 20% .....0,85.

**TERRENO EM DESNÍVEL**

- Abaixo do nível da rua, até 1,00 metro .....1,00.
- Abaixo do nível da rua, de 1,00 metro até 2,50 metros .....0,90.
- Abaixo do nível da rua, de 2,50 metros até 4,00 metros .....0,80.
- Acima do nível da rua, até 2,00 metros .....1,00.
- Acima do nível da rua, de 2,00 metros até 4,00 metros .....0,90.

**CONSISTÊNCIA DO TERRENO:**

- Terreno seco .....1,00.
- Terreno inundável .....0,50.
- Terreno brejoso ou pantanoso .....0,60.
- Terreno alagadiço .....0,70.

**Thiago de Souza**

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

**ELEMENTOS DE PESQUISA:**

	<b>IMÓVEL</b>	<b>CIDADE</b>	<b>LOCALIZAÇÃO</b>
1	TERRENO	C. LIMPO PAULISTA	PAU ARCADEO
2	TERRENO	C. LIMPO PAULISTA	PAU ARCADEO
3	TERRENO	C. LIMPO PAULISTA	PAU ARCADEO
4	TERRENO	C. LIMPO PAULISTA	PAU ARCADEO
5	TERRENO	C. LIMPO PAULISTA	PAU ARCADEO

<b>VALOR TOTAL</b>		
<b>TERRENO</b>	<b>ÁREA TERRENO (m2)</b>	<b>R\$/m2</b>
R\$ 150.000,00	2.500,00	<b>R\$ 60,00</b>
R\$ 180.000,00	2.000,00	<b>R\$ 90,00</b>
R\$ 105.000,00	2.500,00	<b>R\$ 42,00</b>
R\$ 120.000,00	2.000,00	<b>R\$ 60,00</b>
R\$ 170.000,00	2.000,00	<b>R\$ 85,00</b>

<b>SITUAÇÃO</b>	<b>VENDEDOR / IMOBILIÁRIA</b>	<b>TELEFONE</b>
<b>DECLIVE ACENTUADO</b>	UNIQUE BROKERS IMÓVEIS	(11) 98644-7922
<b>DECLIVE ACENTUADO</b>	SOLANGE APARECIDA PAVANI	(11) 99856-8236
<b>DECLIVE ACENTUADO</b>	DENISE	(11) 95089-0505
<b>DECLIVE ACENTUADO</b>	RUBENS BARADEL FILHO	(11) 99882-7313
<b>DECLIVE ACENTUADO</b>	IMOPLAN PLANEJAMENTO IMOB.	(11) 4586-1060

**Thiago de Souza**

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

**HOMOGENEIZAÇÃO:**

Amostra	Área / Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m <sup>2</sup>
1	2.500,00	R\$ 150.000,00	R\$ 60,00
2	2.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 90,00
3	2.500,00	R\$ 105.000,00	R\$ 42,00
4	2.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 60,00
5	2.000,00	R\$ 170.000,00	R\$ 85,00

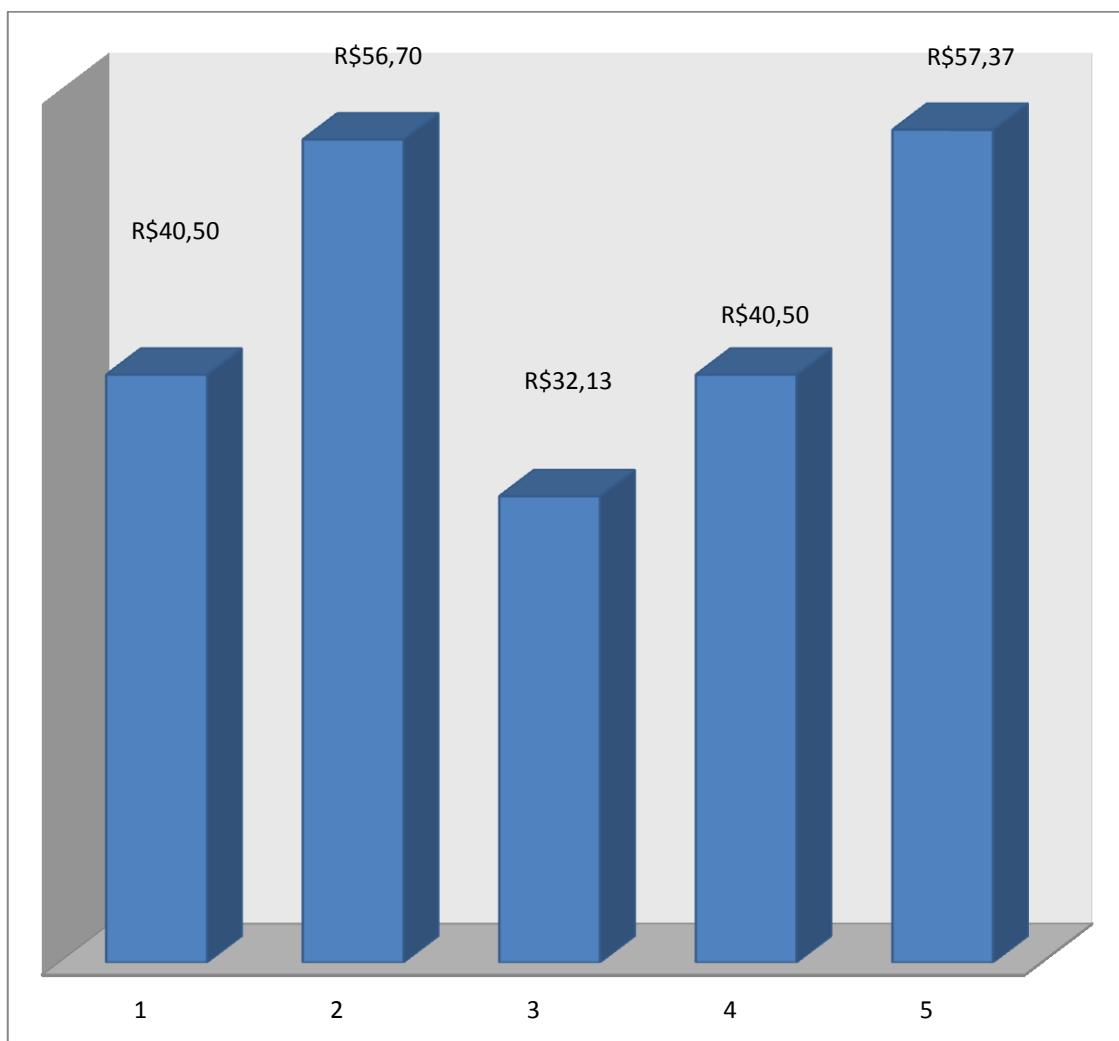
F. Oferta	F. Testada	F.Transp.	F. Profund.	F. Topograf.	Homogeneização R\$/m <sup>2</sup>
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	
0,90	1,00	1,00	1,00	0,75	R\$ 40,50
0,90	1,00	1,00	1,00	0,70	R\$ 56,70
0,90	1,00	1,00	1,00	0,85	R\$ 32,13
0,90	1,00	1,00	1,00	0,75	R\$ 40,50
0,90	1,00	1,00	1,00	0,75	R\$ 57,37
<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>					<b>R\$ 45,44</b>
Saneamento das Amostras (+/- 30%)				Mínimo	R\$ 31,81
				Máximo	R\$ 59,07

(1) - Fator Oferta (2) - Fator Testada (3) - Fator de Transposição (4) - Fator Profundidade (5) - Fator Topografia

**Valor unitário (Vu) = R\$ 45,44/m<sup>2</sup>**

**Thiago de Souza**

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

**GRÁFICO:**

Analisando o gráfico acima, não foram identificados elementos discrepantes, permanecendo dentro da média final saneada de 30% para mais ou para menos.

**VALOR DO TERRENO:**

**Terreno: At 9.127,46 x Vu R\$ 45,44 x 0,85 (declive) =**

**Vt = R\$ 352.539,01**

**Thiago de Souza**

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

**XIV - CONCLUSÕES**

Diante todo o exposto, sendo considerados todos os fatores que possam influir no valor de um imóvel, resultantes das operações efetuadas no corpo deste trabalho, o valor para o imóvel: **lote nº 03 da matrícula 61.182**, de frente para atual Rua Antônio Pires dias, sem número, localizado no loteamento Pau Arcado, Campo Limpo Paulista - SP importa em:

**Valor do Terreno =**

**Vt = R\$ 352.539,01**

**Vi (valor do imóvel) = Redondos:**

**R\$ 353.000,00**

**(trezentos e cinquenta e três mil reais)**

**agosto / 2019**

**x 90% (fls. 40 dos autos) =**

**R\$ 317.700,00**

**(trezentos e dezessete mil e setecentos reais)**

**agosto / 2019**

**Thiago de Souza***Perito Judicial – CRECI/SP 137477***XV - TERMO DE ENCERRAMENTO**

Dando por encerrado o presente PTAM, em 23 folhas, sendo esta última datada e assinada digitalmente. Compõem este Parecer 01 (um) anexo.

Campo Limpo Paulista, 19 de agosto de 2019.

*Thiago de Souza*

*Perito Judicial*

*CRECI/SP 137477*

**Thiago de Souza**

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

---

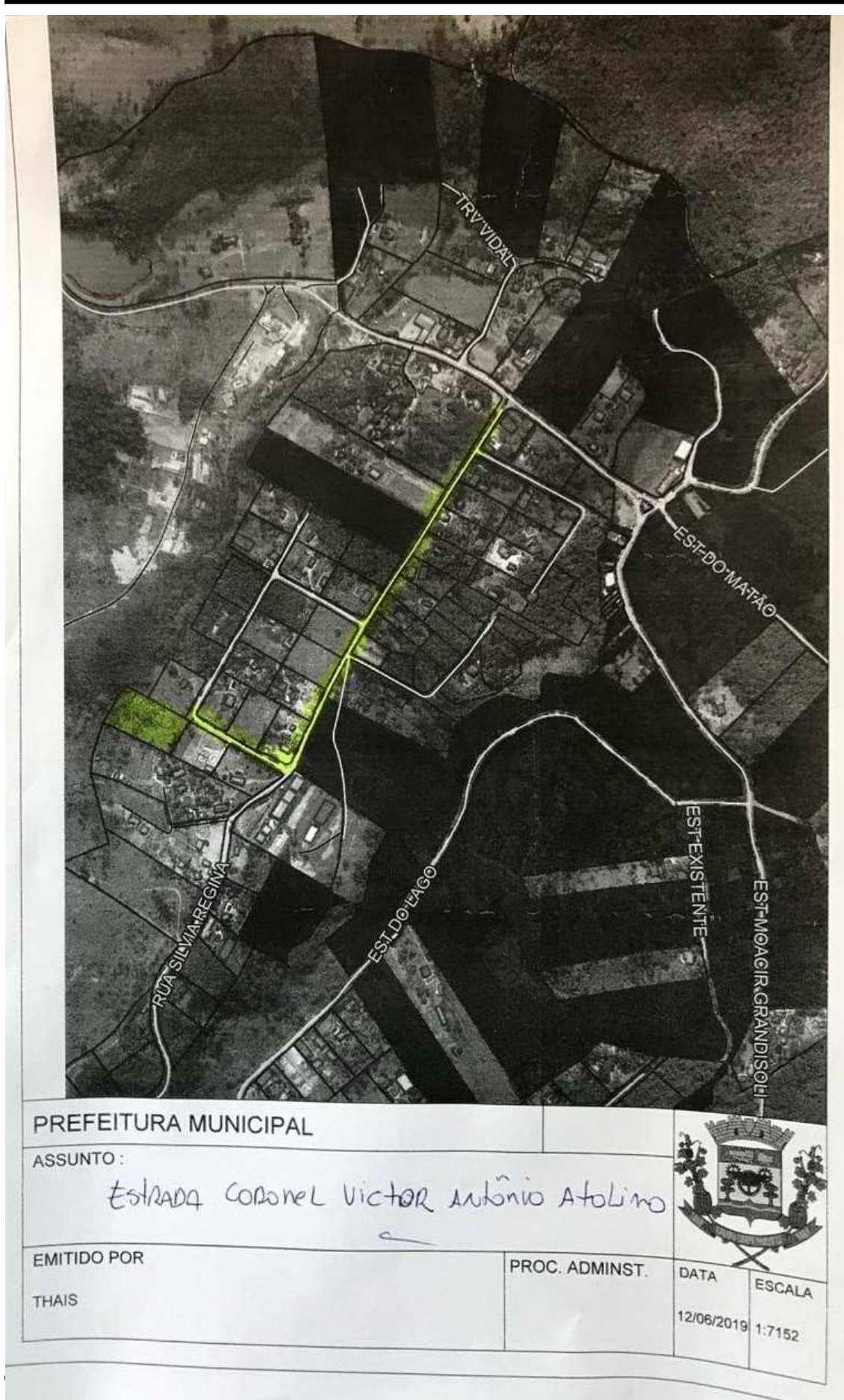
**ANEXO – I**

**PLANTA DO LOTEAMENT E**

**CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS**

# Thiago de Souza

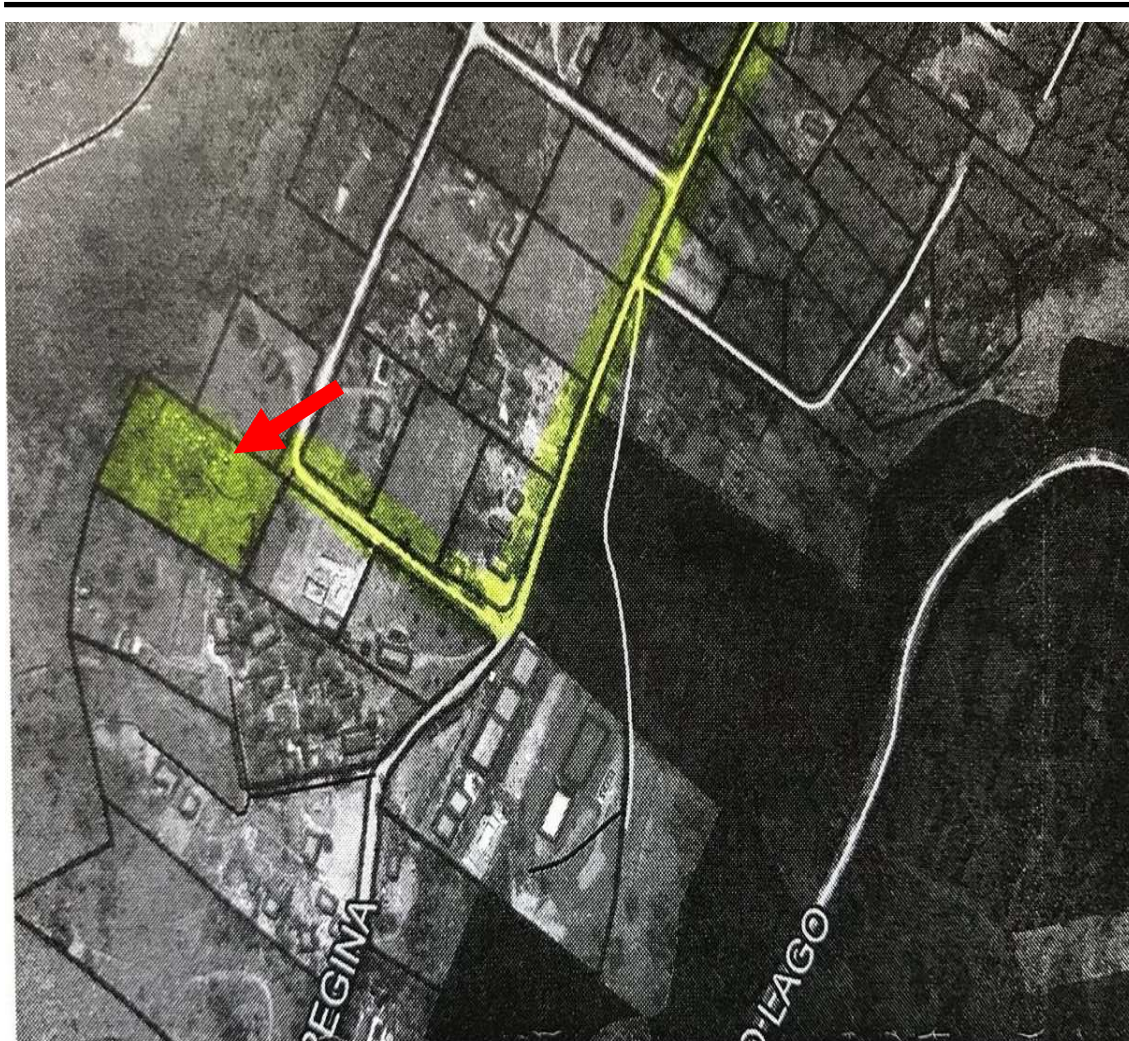
Perito Judicial – CRECI/SP 137477



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA, PJe em 12/06/2019 às 17:42, sob o número 10015177120208260115. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10015177-77.2020.8.26.0309 e código 8874091T.


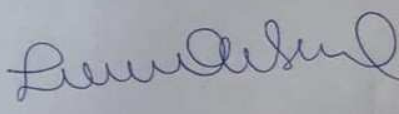
# Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477



**Thiago de Souza**

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

 <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA</b> AV. ADHERBAL DA COSTA MOREIRA, 255 - CENTRO - CAMPO LIMPO PAULISTA, SP ESTADO DE SÃO PAULO	
<b>Boletim de informação Cadastral</b>	
Inscrição Imobiliária:	005067 003 001
Endereço do Imóvel:	643 EST EXISTENTE A 0 Apto.0 BL.0
PAU ARCADEO Quadra:	Lote: 3
Valor Venal Terreno.....:	39.080,90
Valor Venal Construção....:	,00
Valor Venal Imóvel.....:	39.080,90
Área do Terreno.....:	9127,46
Frente Principal.....:	10,00
Número Cadastro.....:	30163-0
Fração Ideal.....:	1,0000
Inscrição Antiga.....:	05067003001
Endereço de Entrega.....:	AVN ADHERBAL DA COSTA MOREIRA 255 CENTRO 13231901 CAMPO LIMPO PAULISTA SP
Área Unidade.....:	0,00
Área Dependente.....:	0,00
Área Construída Tributada:	0,00
Nome do Proprietário.....:	LECI ARAUJO VEIGA
CO-PROPRIETARIOS	
OUTROS RESPONSÁVEIS	
Data de Emissão:	12/06/2019
	 Lucas Henrique Oliveira Wanser Coordenadoria da Receita RG: 48.721.212-5