

Arq. Marcio Nogaroto da Silva – Perito

EXMO. SR. DR. JUIZ DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES, SÃO PAULO.

Processo nº: 0001642-36.2016.8.26.0361 – Justiça Gratuita

Márcio Nogaroto da Silva, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP sob nº A78054-5, e Consultor Imobiliário, registrado no CRECI/SP sob nº 177104F, nomeado nos Autos do Processo supra como **Perito** vem respeitosamente à presença de V.Exa. requerer a juntada do Laudo Pericial, a fim de que surta os efeitos jurídicos.

Termos em que, pede deferimento.

São Paulo, 06 de setembro de 2023.

Arq. Marcio Nogaroto da Silva
Perito Judicial

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - Processo

0001642-36.2016.8.26.0361

2 - Classe

Cumprimento de sentença

3 - Assunto

Compra e Venda

4 - Dados do Imóvel

Localização:	Rua 6, atual Rua Álvaro de Carvalho, Lot. Parque Residencial Itapety				
	Mogi das Cruzes	Estado	SP	CEP	08771-110
Área do terreno:	324,00 m ²	Testada:	12,00 m		
Área Construída:	não há m ²	Matrícula:	22.744 do 2º CRI de Mogi das Cruzes		

4.1 - Informações impactantes na avaliação

As informações referentes à localização do imóvel foram levantadas no setor de Topografia da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes - ver pag.4, item 6, "fotos do imóvel"

5 - Vista geral do imóvel



6 - Avaliação

Valor de Mercado	Valor de Liquidação Forçada
R\$ 264.900,00 (duzentos e sessenta e quatro mil e novecentos reais)	não se aplica

7 - Metodologia

Método do Comparativo Direto de Dados de Mercado			
Grau de Fundamentação	Nível I	Grau de Precisão	Nível II

8 - Data base: setembro-23

9 - Responsável técnico

Perito	Arq. Marcio Nogaroto da Silva	CAU nº:	A78054-5	CRECI nº:	177104F
---------------	-------------------------------	----------------	----------	------------------	---------

MARCIO NOGAROTO

AVALIAÇÕES • PERÍCIAS

Sumário

1-	CONSIDERAÇÕES INICIAS	Pág 3
2-	CONTRATANTE DO SERVIÇO	Pág 3
3-	FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	Pág 3
4-	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	Pág 3
5-	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Pág 4
6-	FOTOS DO IMÓVEL	Pág 4
7-	METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO.....	Pág 5
8-	AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCAO.....	Pág 5
9-	AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA.....	Pág 5
10-	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	Pág 5
11-	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	Pág 6
12-	CONSIDERAÇÕES FINAIS	Pág 6

ANEXO I - MEMÓRIA DE CÁLCULO

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA

1 - Considerações iniciais

Márcio Nogaroto da Silva, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP sob nº A78054-5 e Consultor Imobiliário registrado no CRECI/SP sob nº 177104F nomeado nos Autos do Processo nº 0001642-36.2016.8.26.0361 como Perito, em conformidade com as normas de avaliações preconizadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) emite o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano.

2 - Dados do Processo

Classe: Cumprimento de Sentença
Assunto: Compra e Venda
Distribuição: 5º Vara Cível de Mogi das Cruzes
Juiz: Gustavo Alexandre da Câmara Leal Belluzzo

3 - Finalidade de Avaliação

Este Laudo deve explicitar o Valor de Mercado de um terreno sem benfeitorias - Lote 19, Quadra J, localizado na Rua Alvaro de Carvalho s/n, antiga Rua 06, Loteamento Parque Residencial Itapeti, Município de Mogi das Cruzes, São Paulo.

4 - Características da região

A área em estudo está inserida pelo Zoneamento da Cidade de Mogi das Cruzes como ZOC-2 - LOUOS - Zona de Ocupação Condicionada 2.

A região caracteriza-se por média densidade construtiva, com predominância de construções residenciais unifamiliares. Com arborização média, por conta das áreas urbanizadas decorrentes do loteamento e da ocupação.

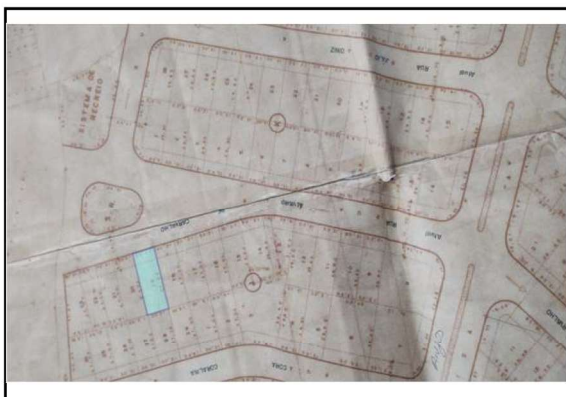
A principal via de ligação é a Rodovia Pedro Eroles, ligando a cidade de Mogi das Cruzes à Rodovia Ayrton Sena e à cidade de Arujá e Rodovia Presidente Dutra. O prolongamento da Rodovia é a Rua Cabo Diogo Oliver que leva até o centro da cidade.

O sistema viário local tem traçado levemente curvo, levemente acidentado com pavimentação asfáltica em todas as vias. Há poucos pontos comerciais na região, sendo o principal polo comercial, o centro de Mogi - Praça Sacadura Cabral, distante 4,9 km da área em avaliação. Linhas de ônibus que passam na Rodovia Pedro Eroles servem a região e dão acesso à Praça Sacadura Cabral e à estação Mogi das Cruzes - Linha 11 Coral da CPTM. A região conta com rede de energia elétrica, iluminação pública nas vias e telefonia.

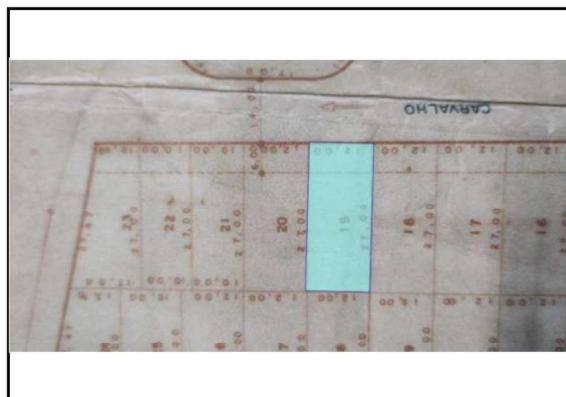
5 - Descrição do imóvel

Terreno sem benfeitorias, apresentando topografia acidentada com acrive acentuado no sentido dos fundos do lote. Dimensões: 12 x 27 = 324 m²

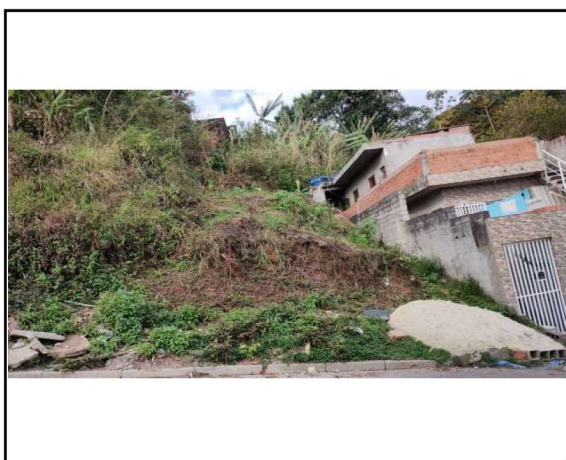
6 - Fotos do imóvel



planta do loteamento - Prefeitura



planta do loteamento - Prefeitura



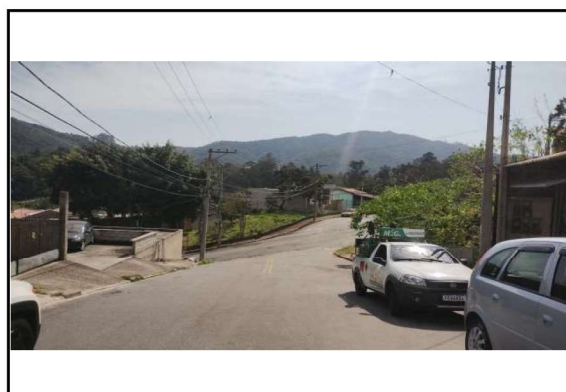
Lote 19 - testada



Lote 19 - testada



R. Alvaro de Carvalho - Sentido terreno



R. A. de Carvalho - Sent. R Benedito A. dos Anjos

7 - Metodologia da avaliação

Escolha do Método de Avaliação: **MÉTODO DO COMPARATIVO DIRETO DA DADO DE MERCADO**

O Método Comparativo Direto permite obter o valor de venda através da comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou transacionados, em regime de livre mercado.

Justificativa da utilização destes métodos: Disponibilidade de elementos e confiabilidade do método de avaliação.

8 - Avaliação - valor de mercado

Valor do terreno: embasado na pesquisa de mercado e tratada conforme critérios estabelecidos no anexo I - Memória de Cálculo, o valor de mercado da gleba resultou em

R\$ 264.900,00

Valor unitário - R\$/m² 817,59

9 - Avaliação - valor de liquidação forçada

Embasado nas premissas estabelecidas e tratada conforme critérios estabelecidos no anexo I - Memória de Cálculo, o valor de liquidação forçada resultou em

R\$ 0,00

Valor unitário - R\$/m² -

10 - Especificação da Avaliação

Conforme orientação da NBR 14.653-2;2004, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), o presente laudo está enquadrado no Grau de Fundamentação: I e no Grau de Precisão: II

11 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O Mercado para terrenos costuma ser um pouco diferente do que para construções de pequeno ou médio porte. A velocidade de uma venda tende a ser um pouco mais lenta, devido a fatores como localização, viabilidade de construção, e outros fatores que agregam ou depreciam o imóvel. Porém, pode-se analisar um terreno urbano, com vias estruturadas e infra estrutura já implantadas como diferenciais que valorizam a área e podem favorecer os negócios.

12 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

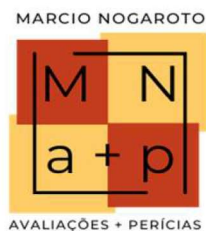
Esta avaliação é aplicável para o imóvel aqui caracterizado. Não foi realizada qualquer análise com relação a possíveis deficiências na parte documental ou pesquisa de existência de débitos fiscais bem como futura valorização de mercado.

Ressalto que não foram efetuadas medições de campo, visto que as áreas do imóvel são mencionadas na documentação apresentada.

Este laudo de avaliação contém 11 páginas incluindo-se os anexos contendo pesquisa de mercado com determinação do valor unitário de mercado, cálculo do valor de liquidação forçada e cópia da documentação fornecida.

São Paulo/SP, 10 de abril de 2018

Arq. Marcio Nogaroto da Silva
Perito



ANEXO I - MEMÓRIA DE CÁLCULO

1 - Critérios	
<p>A homogeneização dos elementos pesquisados será obtida através de tratamento pelos fatores abaixo, desde que adequados aos critérios estabelecidos conforme normas, para obter o valor unitário de mercado de terreno (vub).</p> <p>1.1 - Fator oferta Para desconsiderar as superestimativas dos valores ofertados, aplicando-se o fator consagrado de 0,90.</p> <p>1.2 - Fator localização Conforme índices fiscais da prefeitura e ou de acordo com observações do avaliador embasado no mercado imobiliário local.</p> <p>1.3 - Fator porte De acordo com o critério publicado pela Editora Pini no livro "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" de autoria do Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman: $Fa = (\text{área de elemento pesquisado} / \text{área de elemento avaliando})^{1/4}$ = quando a diferença for inferior a 30% $Fa = (\text{área de elemento pesquisado} / \text{área de elemento avaliando})^{1/8}$ = quando a diferença for superior a 30%</p> <p>1.4 - Fatores topografia, Gleba e Superfície.</p>	
Fator Topografia	
Terreno plano (situação paradigma)	1,00
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
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível de 1,00 m até 2,50 m	0,90
Abaixo do nível da rua 2,50 m até 4,00 m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	0,90
Fator Gleba	
Até 2.000 m ²	1,00
De 2.000 até 20.000 m ²	0,90
De 20.001 até 50.000 m ²	0,85
De 50.001 até 100.000 m ²	0,80
De 100.001 até 150.000 m ²	0,75
De 150.001 até 200.000 m ²	0,70
De 200.001 até 300.000 m ²	0,65
De 300.001 até 500.001 m ²	0,60
De 500.001 até 750.000 m ²	0,55
De 750.001 até 1.000.000 m ²	0,50
Acima de 1.000.000 m ²	0,40
Fator Superfície	
Terreno seco	1,00
Inundável que dificulte o acesso, mas não atinge o terreno	0,90
Região inundável que é atingido ou afetado periodicamente por inundação	0,70
Permanentemente alagado	0,60
Fonte: Ibape	
<p>1.5 - Elementos com edificações Nos elementos com benfeitorias será descontado do valor ofertado o custo estimado das edificações no estado em que se encontram, utilizando-se do método do custo de reprodução, conforme as normas de avaliação, con-siderando o custo unitário de construção, padrão construtivo e estado de conservação depreciado pelo critério de Ross Heidecke. Foc = Fator de depreciação R = valor residual = 20% K = coeficiente Ross Heidecke conforme a idade do imóvel e estado de conservação</p>	
Dados do Paradigma	
Índice Local - Paradigma adotado	100
Topografia - Plana - Fator topografia	1,00
Superfície - Seca - Fator Superfície	1,00
Valor do CUB SP - R 8 N = (junho/2023)	R\$/m ² 1.823,80

2 - Pesquisa de mercado

fls. 184

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/09/2023 às 18:38, sob o número WMCZ23701880131. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001642-36.2016.8.26.0361 e código UrcWWey/h.

Amostra n.º 1						Data	05/09/23	
Endereço:	Rua Menotti Del Picchia					I.loc	90	
Bairro:	Parque Resid. Itapeti		Cidade:	Mogi das Cruzes		UF:	SP	
Imóvel:	Terreno		Edificação:	Não há				
Área terreno (m²)	159,00		Área construída(m²)	-		V.util	60	
Testada (m)	6,00		Padrão construtivo			Coef.	-	
Topografia	aclive 0,90		Idade aparente (anos)	0		Foc	1,000	
Valor total (R\$)	128.000,00		Estado de conservação			Coef.	a	
Fonte:	Juliana Ferreira - (11) 95583-3917				Evento	oferta 0,90		
Observação								

Amostra n.º 2						Data	05/09/23	
Endereço:	Rua Álvaro de Carvalho					I.loc	90	
Bairro:	Parque Resid. Itapeti		Cidade:	Mogi das Cruzes		UF:	SP	
Imóvel:	Terreno		Edificação:	Não há				
Área terreno (m²)	156,00		Área construída(m²)	-		V.util	60	
Testada (m)	6,00		Padrão construtivo			Coef.	-	
Topografia	plana 0,90		Idade aparente (anos)	0		Foc	1,000	
Valor total (R\$)	155.000,00		Estado de conservação			Coef.	a	
Fonte:	Rubens P. Brito - (11) 99131-5523				Evento	oferta 0,90		
Observação								

Amostra n.º 3						Data	05/09/23	
Endereço:	Rua Álvaro de Carvalho					I.loc	90	
Bairro:	Parque Resid. Itapeti		Cidade:	Mogi das Cruzes		UF:	SC	
Imóvel:	Terreno		Edificação:	Não há				
Área terreno (m²)	158,00		Área construída(m²)	-		V.util	60	
Testada (m)	6,00		Padrão construtivo			Coef.	-	
Topografia	aclive 0,90		Idade aparente (anos)	0		Foc	1,000	
Valor total (R\$)	165.000,00		Estado de conservação			Coef.	a	
Fonte:	Connexão Imóveis - (11) 4292-3333				Evento	oferta 0,90		
Observação								

Amostra n.º 4						Data	05/09/23	
Endereço:	Rua Cora Coralina					I.loc	90	
Bairro:	Parque Resid. Itapeti		Cidade:	Mogi das Cruzes		UF:	SC	
Imóvel:	Terreno		Edificação:	Não há				
Área terreno (m²)	324,00		Área construída(m²)	-		V.util	60	
Testada (m)	12,00		Padrão construtivo			Coef.	-	
Topografia	declive 0,80		Idade aparente (anos)	0		Foc	1,000	
Valor total (R\$)	270.000,00		Estado de conservação			Coef.	a	
Fonte:	Connexão Imóveis - (11) 4292-3333				Evento	oferta 0,90		
Observação								

Amostra n.º 5						Data	05/09/23	
Endereço:	não informado					I.loc	90	
Bairro:	Parque Resid. Itapeti		Cidade:	Mogi das Cruzes		UF:	SC	
Imóvel:	Terreno		Edificação:	Não há				
Área terreno (m²)	316,00		Área construída(m²)	-		V.util	60	
Testada (m)	12,00		Padrão construtivo			Coef.	-	
Topografia	declive 0,90		Idade aparente (anos)	0		Foc	1,000	
Valor total (R\$)	280.000,00		Estado de conservação			Coef.	a	
Fonte:	Forte assessoria Imobiliária - (11) 96834-6166				Evento	oferta 0,90		
Observação								

Amostra n.º 6						Data	05/09/23	
Endereço:	Rua Gregório de Matos					I.loc	90	
Bairro:	Parque Resid. Itapeti		Cidade:	Mogi das Cruzes		UF:	SC	
Imóvel:	Terreno		Edificação:	Não há				
Área terreno (m²)	438,00		Área construída(m²)	-		V.util	60	
Testada (m)	20,00		Padrão construtivo			Coef.	-	
Topografia	plana 1,00		Idade aparente (anos)	0		Foc	1,000	
Valor total (R\$)	480.000,00		Estado de conservação			Coef.	a	
Fonte:					Evento	oferta 0,90		
Observação								

3 - Homogeneização da Pesquisa - Cálculo do Valor unitário básico de terreno

Dados do Paradigma

Área de terreno 324,00 m² 0,85 F Porte
 Índice Local: 90 Observação do avaliador no local
 Fator Topografia: 0,85 Em active
 Fator Superfície: 1,00 Seco

Compart.	Vr. unitário	F.fonte	F.local	F. Gleba	F. porte	F.topogr	Fator sup	Vr. Homogeneiz.
1	805,03	0,90	1,00	0,85	0,91	1,00	1,00	662,84
2	993,59	0,90	1,00	0,85	0,91	1,00	1,00	816,15
3	1.044,30	0,90	1,00	0,85	0,91	1,00	1,00	859,18
4	833,33	0,90	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	750,00
5	886,08	0,90	1,00	0,85	0,99	1,00	1,00	792,50
6	1.095,89	0,90	1,00	0,85	1,04	1,00	1,00	1.024,18

Média aritmética 817,48
 Limite Inferior 0,7*média 572,23
 Limite Superior 1,3*média 1.062,72

Não havendo elementos discrepantes na amostra, a média aritmética será a média saneada e o Valor unitário básico de mercado de terrenoVub = R\$/m² 817,48

4 - Avaliação - Valor de mercado

Valor de mercado do terreno= valor unitário de pesquisa x área do terreno R\$ 264.900,00

5. Avaliação - Cálculo do valor de liquidação forçada (não se aplica)

Considerações:

<p>Despesas fixas:</p> <p>IPTU 0,02% sobre valor do imóvel</p> <p>Manutenção/adm 0,16% sobre valor do imóvel</p> <p>Comissão de ven 0,20% sobre valor do imóvel</p> <p>Total 0,38%</p>	<p>Despesas financeiras</p> <p>Taxa do custo financ. 8,75% Selic +2%</p> <p>Inflação média ao ano 2,84%</p> <p>Custo financeiro 5,75% ao ano</p> <p>0,47% ao mês</p>
<p>Despesas totais 0,85% Fixas + financeiras</p>	<p>Prazo de comercialização 30 meses</p>

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo

6. Enquadramento e grau de precisão

Enquadramento dos laudos segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento de fatores Pontos

Item	Descrição	Grau			
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características de terceiros	1
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características analisadas dos dados, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características analisadas dos dados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	1
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	1

NOTA: Deve-se observar a subseção 9.1 da NBR 14653-2 da ABNT 8

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3, 5 e 6, com os demais nos mínimo no grau II	Itens 3, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

NOTA: Deve-se observar a subseção 9.1 da NBR 14653-2 da ABNT I

Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% a 50%	> 50%

NOTA: Deve-se observar a subseção 9.1 da NBR 14653-2 da ABNT III