

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE ITAPEKERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO
PAULO

AUTOS N°: 1003340-04.2023.8.26.0268

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito
Judicial, nomeado nos AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA, extraída dos AUTOS
DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, em curso na 26ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, requerida por
JUNDSONDAS POÇOS ARTESIANOS LTDA., em face de MARCOS
MENDES DA SILVA, dando por terminados seus estudos, vem apresentar suas
conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor
de mercado, expressos em resumo a seguir, para o imóvel situado na Estrada
da Fazenda Ribeirão Grande, Sítio das Águas, Juquitiba - SP.

Termos em que,
P. Deferimento.

Itapekerica da Serra, 15 de abril de 2024.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Remanescente da matrícula nº 87.400, do CRI/ Itapeverica da Serra
Estrada da Fazenda Ribeirão Grande, Sítio das Águas, Juquitiba - SP

R\$ 214.500,00

(duzentos e catorze mil e quinhentos reais)

Base: ABRIL /2024

FOTO 01



VISTA DO IMÓVEL.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA**

CARTA PRECATÓRIA, extraída dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em curso na **26ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**, requerida por **JUNDSONDAS POÇOS ARTESIANOS LTDA.**, em face de **MARCOS MENDES DA SILVA**:

Um terreno situado na Estrada da Fazenda Ribeirão Grande, em Zona Rural - Bairro Sítio das Águas - Ribeira Grande - Juquitiba - Itapecerica da Serra, localizado a 12 km a partir do km 329 + 200,00 m da BR 116 - Rodovia Régis Bittencourt, lado esquerdo sentido São Paulo/Curitiba, com área de 36.357,75 m², remanescente da matrícula 87.400 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra.

II - VISTORIA

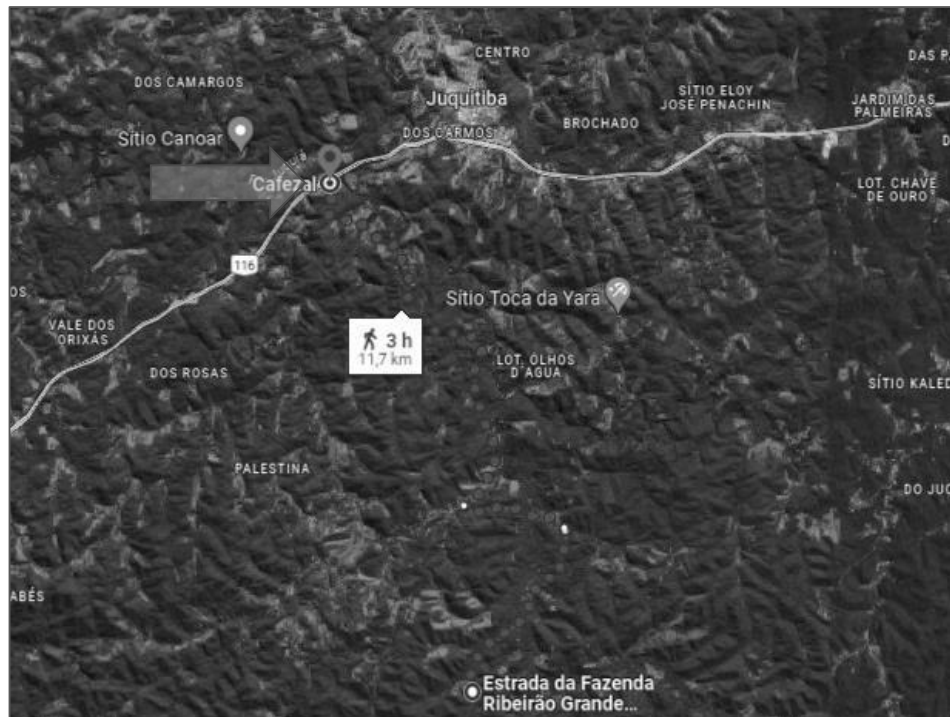
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme fls. 71.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

Trata-se de imóvel rural situado na Estrada da Fazenda Ribeirão Grande, Sítio das Águas, Juquitiba - SP.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade Juquitiba, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



INÍCIO DA ESTRADA MUNICIPAL BENTO GODINHO,
ESTRADA QUE DÁ ACESSO A ESTRADA DA FAZENDA RIBEIRÃO GRANDE.



FOTOS 02/03



ESTRADA DA FAZENDA RIBEIRÃO GRANDE,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

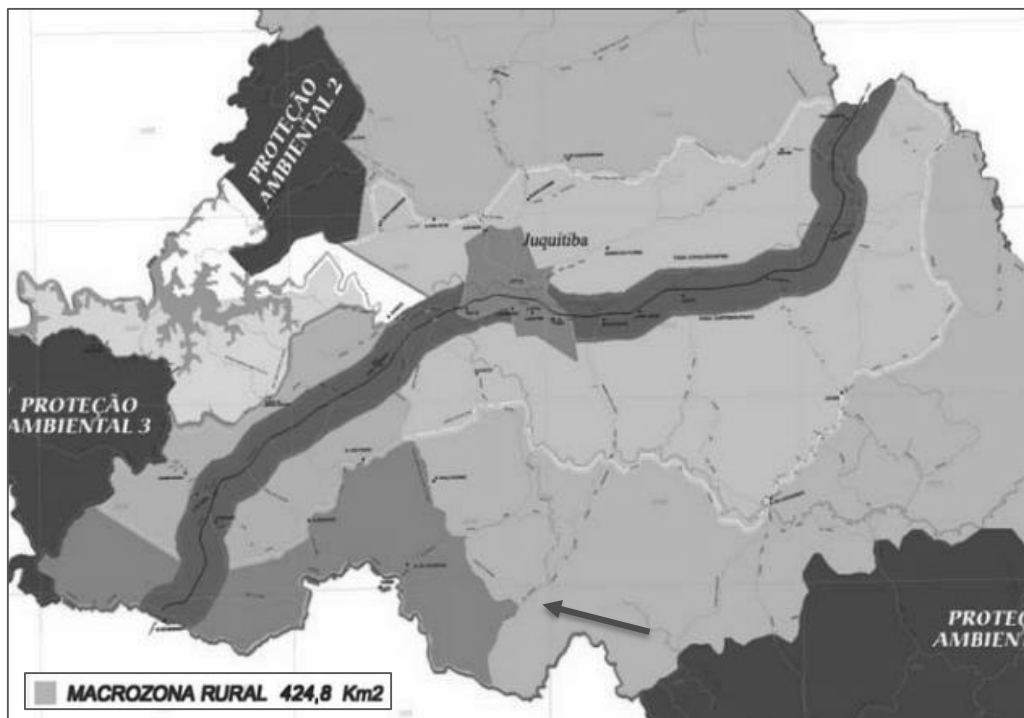
2.1.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O imóvel encontra-se localizado no Bairro Sítio das Águas, Jujutiba - São Paulo, que é desprovido dos principais melhoramentos públicos urbanos. A ocupação é caracterizada pela predominância de chácaras/sítios para atividades rurais / residenciais.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei nº 1507/2007, institui o Plano Diretor Estratégico do Município de Jujutiba. A Preservação Rural é composta por áreas delimitadas fora do Perímetro Urbano.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

- DA ÁREA TITULADA:

A matrícula nº 87.700, do Cartório de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra, descreve a área maior de 798.804,679 m², cadastrada no INCRA sob nº 638.200.003.875.

Entretanto, foram destacadas da área maior, através de frações (AV. 01 até AV. 28), a área total de 762.446,92 m², conforme verifica-se a seguir:

AV.1/87.400 em 12 de dezembro de 1.995
Pelo registro nº 1/88.087, feito nesta data, foi vendido para Luiz Carlos de Angelis, uma área com 20.000,00ms², a qual fica desmembrada do imóvel retro matriculado.-EU *Walmir Pereira Modotti*
averbei.-Emolumentos do Oficial R\$2,05-Guia 228/95-REC.178816

AV.2/87.400 em 18 de março de 1.996
Pelo registro nº 01/88.620, feito nesta data, foi vendido para Luiz Osorio Paim Pereira, uma área com 20.000,00ms², a qual fica desmembrada do imóvel retro matriculado.-EU *Walmir Pereira Modotti*
averbei.-Emol. do Oficial R\$.2,24 - Guia 53/96 - REC.180.334

AV.03/87.400 em 27 de março de 1.996
Pelo registro nº 01/88.670, feito nesta data, foi vendido para José Cavalcante de Lima, uma área com 20.000,00ms², a qual fica desmembrada do imóvel retro matriculado.-EU *Walmir Pereira Modotti*
averbei.-Emolumentos do Oficial R\$.2,24 - Guia 60/96 - REC.180.512.-

AV.04/87.400 em 29 de abril de 1.996
Pelo registro nº 01/88.758, feito nesta data, foi vendido para Vitor Rolf Laubé, uma área com 20.000,00ms², a qual fica desmembrada do imóvel retro matriculado.-Eu, *Walmir Pereira Modotti* averbei.
Emolumentos do Oficial R\$.2,24 - Guia 81/96 - REC.180.939.-

AV.5/87.400 em 30 de dezembro de 1.996
Pelo registro nº.1/89.715, feito nesta data, foi vendido para Maria Bernadete Rosa Iizuka, casada, uma área com 20.109,00ms² a qual fica desmembrada do imóvel retro matriculado.-EU, *Walmir Pereira Modotti* averbei.-Emolumentos do Oficial R\$2,38-Guia -- 247/96-REC.184.952

AV.6/87.400 em 30 de dezembro de 1.996
Pelo registro nº.1/89.716, feito nesta data, foi vendido para Flavio Joseph, uma área com 20.000,00ms², a qual fica desmembrada do imóvel retro matriculado.-EU, *Walmir Pereira Modotti* averbei.-Emolumentos do Oficial R\$2,38-Guia 247/96-REC.184.955.

AV.07/87.400 em 08 de janeiro de 1.997
Pelo registro nº 01/89.738, feito nesta data, foi vendido para João de Moraes e outros, uma área com 53.970,51ms², a qual fica desmembrada do imóvel retro matriculado.-Eu, *Walmir Pereira Modotti* averbei.-Emol. do Oficial R\$.2,45- Guia 05/97 - REC.185.051.-

AV.08/87.400 em 08 de janeiro de 1.997
Pelo registro nº 01/89.739, feito nesta data, foi vendido para Decio Kalili Ribeiro, uma área com 21.222,00ms², a qual fica desmembrada do imóvel retro matriculado.-Eu, *Walmir Pereira Modotti* registrei.-Emolumentos do Oficial R\$.2,45 - Guia 05/97 - REC.185.052

AV.09/87.400 em 14 de janeiro de 1.997
Pelo registro nº 01/89.752, feito nesta data, foi vendido para Antonio Manuel Fernandes Rodrigues, uma área com 28.700,00ms², a qual fica desmembrada do imóvel retro matriculado.-Eu, *Walmir Pereira Modotti* averbei.-Emolumentos do Oficial R\$.2,45 - Guia 09/97 -REC. nº- 185.121.-

Avaliações e Perícias de Engenharia

AV.10/87.400 em 14 de março de 1.997
pelo registro nº.1/89.983, feito nesta data, foi vendido para Claudio Polli e outro, uma área com 20.550,00ms², a qual fica desmembrada do imóvel retro matriculado.-Eu *Walmir Pereira Modotti* averbeii.-Emolumentos do Oficial R\$2,45-Guia 50/97-REQ.186.038

AV.11/87.400 em 01 de junho de 1999
Pelo registro nº 01/93.106, feito nesta data, foi vendido para Eder Alves Pinto e sua mulher, uma área com 41.830,19ms², a qual fica desmembrada do imóvel retro matriculado.-Eu, *Walmir Pereira Modotti* averbeii.-Emolumentos do oficial R\$.2,63 - Guia 102/99 - Protocolo nº 163.316.-

AV.12/87.400 em 01 de junho de 1999
Pelo registro nº 01/93.107, feito nesta data, foi vendido para Eder Alves Pinto e sua mulher, uma área com 87.491,22ms², a qual fica desmembrada do imóvel retro matriculado.-Eu, *Walmir Pereira Modotti* averbeii.-Emolumentos do oficial R\$.2,63 - Guia 102/99 - Protocolo nº 163.316.- (VIDE VERSO)

AV.13/87.400 em 01 de junho de 1999
Pelo registro nº 01/93.108, feito nesta data, foi vendido para Eder Alves Pinto e sua mulher, uma área com 20.000,00ms², a qual fica desmembrada do imóvel retro matriculado.-Eu, *Walmir Pereira Modotti* averbeii.-Emolumentos do oficial R\$.2,63 - Guia 102/99 - Protocolo nº 163.316.-

AV.14/87.400 em 01 de junho de 1999
Pelo registro nº 01/93.109, feito nesta data, foi vendido para Eder Alves Pinto e sua mulher, uma área com 40.000,00ms², a qual fica desmembrada do imóvel retro matriculado.-Eu, *Walmir Pereira Modotti* averbeii.-Emolumentos do oficial R\$.2,63 - Guia 102/99 - Protocolo nº 163.316.-

AV.15/87.400 em 08 de julho de 1999
Pelo registro nº 01/93.239, feito nesta data foi vendido para Eder Alves Pinto e sua mulher, uma área com 20.000,00ms², a qual fica desmembrada do imóvel retro matriculado.-Eu, *Walmir Pereira Modotti* averbeii.-Emolumentos do oficial R\$.2,63 - Guia 128/99 - Protocolo nº 163.985.-

AV.16/87.400 em 08 de julho de 1999

Pelo registro nº 01/93.240, feito nesta data foi vendido para Eder Alves Pinto e sua mulher, uma área com 20.000,00ms², a qual fica desmembrada do imóvel retro matriculado.-Eu *Walmir* averbei.-Emolumentos do oficial R\$.2,63 - Guia 128/99 - Protocolo nº 163.985.-

AV.17/87.400 em 30 de agosto de 1999

Pelo registro nº 01/93.498, feito nesta data foi vendido para Mourival Cabral Ramos e outra, uma área com 20.730,00ms², a -
(VIDE FICHA 05)

qual fica desmembrada do imóvel retro matriculado.-Eu *Walmir* averbei.-Emolumentos do oficial R\$.2,63 - Guia 164/99 - Protocolo nº 164.996.-

AV.18/87.400 em 30 de agosto de 1999

Pelo registro nº 01/93.499, feito nesta data, foi vendido para Mourival Cabral Ramos e outra, uma área com 20.000,00ms², a -- qual fica desmembrada do imóvel retro matriculado.-Eu *Walmir* averbei.-Emolumentos do oficial R\$.2,63 - Guia 164/99 - Protocolo nº 164.996.-

AV.19/87.400 em 30 de agosto de 1999

Pelo registro nº 01/93.500, feito nesta data, foi vendido para Mourival Cabral Ramos e outra, uma área com 20.000,00ms², a -- qual fica desmembrada do imóvel retro matriculado.-Eu *Walmir* averbei.-Emolumentos do oficial R\$.2,63 - Guia 164/99 - Protocolo nº 164.996.-

AV.20/87.400 em 30 de agosto de 1999

Pelo registro nº 01/93.501, feito nesta data, foi vendido para Mourival Cabral Ramos e outra, uma área com 21.500,00ms², a -- qual fica desmembrada do imóvel retro matriculado.-Eu *Walmir* averbei.-Emolumentos do oficial R\$.2,63 - Guia 164/99 - Protocolo nº 164.996.-

AV.21/87.400 em 30 de agosto de 1999

Pelo registro nº 01/93.502, feito nesta data, foi vendido para Mourival Cabral Ramos e outra, uma área com 20.000,00ms², a qual fica desmembrada do imóvel retro matriculado. - Eu, *Walmir Pereira Modotti* averbei. - Emolumentos do oficial R\$.2,63 - Guia 164/99 - Protocolo nº 164.996.-

AV.22/87.400 em 30 de agosto de 1999

Pelo registro nº 01/93.503, feito nesta data, foi vendido para Mourival Cabral Ramos e outra, uma área com 20.000,00ms², a qual fica desmembrada do imóvel retro matriculado. - Eu, *Walmir Pereira Modotti* averbei. - Emolumentos do oficial R\$.2,63 - Guia 164/99 - Protocolo nº 164.996.-

AV.23/87.400 em 30 de agosto de 1999

Pelo registro nº 01/93.504, feito nesta data, foi vendido para Mourival Cabral Ramos e outra, uma área com 20.000,00ms², a qual fica desmembrada do imóvel retro matriculado. - Eu, *Walmir Pereira Modotti* averbei. - Emolumentos do oficial R\$.2,63 - Guia 164/99 - Protocolo nº 164.996.-

AV.24/87.400 em 06 de setembro de 1999

Pelo registro nº 01/93.550, feito nesta data, foi vendido para Lelio Fabrini, uma área com 20.000,00ms², a qual fica desmembrada do imóvel retro matriculado. - Eu, *Walmir Pereira Modotti* averbei. - Emolumentos do oficial R\$.2,63 - Guia 165.168.-

AV.25/87.400 em 04 de novembro de 1999

Pelo registro nº 01/93.833, feito nesta data, foi vendido para Eder Alves Pinto, uma área com 24.500,00ms², a qual fica desmembrada do imóvel retro matriculado. - Eu, *Walmir Pereira Modotti* averbei. - Emolumentos do oficial R\$.2,63 - Guia 208/99 - Protocolo nº 166.252.-

AV.26/87.400 em 04 de novembro de 1999

Pelo registro nº 01/93.834, feito nesta data, foi vendido para João de Oliveira Gomes, uma área com 20.000,00ms², a qual fica desmembrada do imóvel retro matriculado. - Eu, *Walmir Pereira Modotti* averbei. - Emolumentos do oficial R\$.2,63 - Guia 208/99 - Prot. 166.253.-

AV.27/87.400 em 04 de novembro de 1999
Pelo registro nº 01/93.835, feito nesta data, foi vendido para João de Oliveira Gomes, uma área com 52.990,00ms², a qual fica desmembrada do imóvel retro matriculado.-Eu, *Walmir Pereira Modotti*, averbei Emolumentos do oficial R\$.2,63 - Guia 208/99 - Protocolo nº -- 166.253.-

AV.28/87.400 em 25 de março de 2004-
Pelo registro nº 01/105.946, feito nesta data, foi vendido para Afonso Cubero Filho e sua mulher, uma área com 28.854,00m² a qual fica desmembrada do imóvel retro matriculado.Eu, *Walmir Pereira Modotti*, Diomar da Cruz Santana, escrevente averbei. Emolumentos R\$.--- 7,81- Guia 57/2004- Protocolo nº 198.659.-

Portanto, a área remanescente da matrícula nº 87.700, do Cartório de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra, corresponde a 36.375,75 m², equivalente a 4,55152% da área maior.

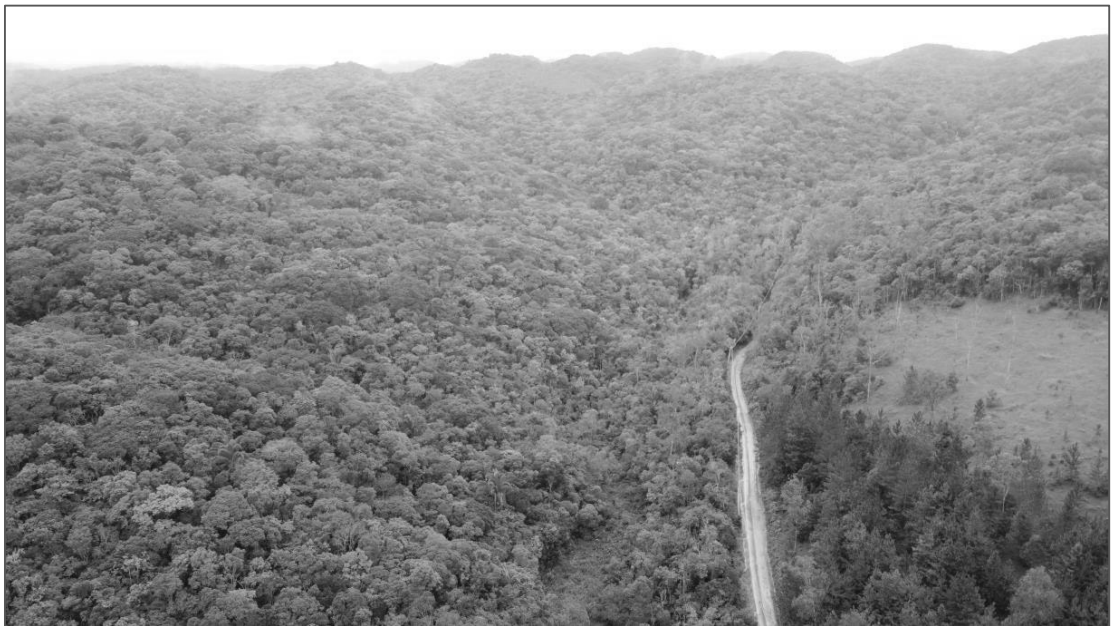
Topografia: Em active;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Irregular.
Área: 36.357,75 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

O terreno acima descrito não possui edificações, encontra-se coberto por vegetação nativa e sem divisas físicas definidas. As características do imóvel podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

FOTOS 04/05

ESTRADA DA FAZENDA RIBEIRÃO GRANDE



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 06/07

ESTRADA DA FAZENDA RIBEIRÃO GRANDE



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 08/09

ESTRADA DA FAZENDA RIBEIRÃO GRANDE



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - 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.

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 Engenharías.

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 superestimativa 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.

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade			Múltiplas frentes ou esquinas	Coef. de área	Área de referência característico do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais		
	Referências	Expoente do Fator								
F _r	Prof. Mínima	Prof. Máxima	F _r	F _p	C ₁	C ₂				
Grupo I Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.5.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
Grupo II Zonas de uso residencial vertical	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	18	Mínimo	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	2000	2800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um teste superior indicado.
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	16	Mínimo	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	1500	900 - 2.500 (1)	
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	18	Mínimo	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200 - 4.000 (1)	

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações

Tabela 2 - Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade			Múltiplas frentes ou esquinas	Coef. de área	Área de referência característico do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais		
	Referências	Expoente do Fator								
F _r	Prof. Mínima	Prof. Máxima	F _r	F _p	C ₁	C ₂				
Grupo III Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	600	250 - 900	
Grupo IV Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 28.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

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:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, 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".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1 - (P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\},$$

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\},$$

para: $PE > 3,0 \cdot P_{max}$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

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

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

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 fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot Amin$$

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

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

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 acive até 10%	5%	1,05
Em acive até 20%	10%	1,11
Em acive 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		

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

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: 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 alargado	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.

Avaliações e Perícias de Engenharia

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

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

n) No tratamento dos dados de mercado, serão considerados: atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando, estejam contidos no intervalo entre 0,50 a 2,00 ($F_a = 1,0$).

o) Fator Área: Se o resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, não estiver contido no intervalo de 0,50 a 2,00, para homogeneização da relação entre os valores dos imóveis e suas respectivas áreas, será utilizado, se necessário, o fator área apresentado pelo Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman em seu livro denominado "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" (2008), conforme segue:

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os 5 (cinco) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em: **Vu = R\$ 5,90/m²** (cinco reais e noventa centavos por metro quadrado) - base: abril de 2024.

ELEMENTO COMPARATIVO 01



Data: abril / 2024

Endereço: Juquitiba - Terreno Rural - 5 km em estrada de terra

Oferta: R\$ 120.000,00

Fator elasticidade = 0,9

Fonte: Nereu Imóveis - (11) 4681-4154

AT = 20.778,51 m²

Fa = (20.778,51 / 36.357,75)^{1/8} = 0,9325

Cálculo do Valor Unitário:

Vu = [(R\$ 120.000,00 x 0,9) / 20.778,51 m²] x 0,9325

Vu = R\$ 4,84 / m²

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Data: abril / 2024

Endereço: Juquitiba - Terreno Rural - 2 km em estrada de terra

Oferta: R\$ 150.000,00

Fator elasticidade = 0,9

Fonte: Nereu Imóveis - (11) 4681-4154

AT = 23.000,00 m²

Fa = (23.000,00 / 36.357,75)^{1/8} = 0,9444

Cálculo do Valor Unitário:

Vu = [(R\$ 150.000,00 x 0,9) / 23.000,00 m²] x 0,9444

Vu = R\$ 5,54 / m²

ELEMENTO COMPARATIVO 03



Data: abril / 2024

Endereço: Juquitiba - Terreno Rural - 6,0 km em estrada de terra

Oferta: R\$ 30.000,00

Fator elasticidade = 0,9

Fonte: Nereu Imóveis - (11) 4681-4154

AT = 2.850,00 m²

Fa = $(2.850,00 / 36.357,75)^{1/8} = 0,7274$

Cálculo do Valor Unitário:

Vu = $[(R\$ 30.000,00 \times 0,9) / 2.850,00 \text{ m}^2] \times 0,7274$

Vu = R\$ 6,89 / m²

ELEMENTO COMPARATIVO 04



Data: abril / 2024

Endereço: Juquitiba - Terreno Rural - 1,5 km em estrada de terra

Oferta: R\$ 43.000,00

Fator elasticidade = 0,9

Fonte: Nereu Imóveis - (11) 4681-4154

AT = 3.943,00 m²

Fa = $(3.943,00 / 36.357,75)^{1/8} = 0,7575$

Cálculo do Valor Unitário:

Vu = $[(R\$ 43.000,00 \times 0,9) / 3.943,00 \text{ m}^2] \times 0,7575$

Vu = R\$ 7,43 / m²

ELEMENTO COMPARATIVO 05



Data: abril / 2024

Endereço: Juquitiba - Terreno Rural - 4 km em estrada de terra

Oferta: R\$ 150.000,00

Fator elasticidade = 0,9

Fonte: Mendonça Imóveis - (11) 4681-5396

AT = 25.800,00 m²

Fa = (25.800,00 / 36.357,75)^{1/4} = 0,9178

Cálculo do Valor Unitário:

Vu = [(R\$ 150.000,00 x 0,9) / 25.800,00 m²] x 0,9178

Vu = R\$ 4,80 m²

VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO UNITÁRIO DE TERRENO:

Elemento Comparativo nº	Valor R\$/m ²
01	4,84
02	5,54
03	6,89
04	7,43
05	4,80

Média aritmética= R\$ 5,90/m²

Limite inferior (+30%) = R\$ 7,67 / m²

Limite superior (- 30%) = R\$ 4,13/ m²

Obs.: Não existem elementos discrepantes, fora do limite de +/- 30% em torno da média.

Vu = R\$ 5,90/m² (cinco reais e noventa centavos por metro quadrado)

- válido para abril / 2024.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$VT = At \times Vu$, onde:

VT = Valor do terreno procurado

$At = 36.357,75 \text{ m}^2$

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 5,90/m² (*)

Substituindo e calculando:

$VT = 36.357,75 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5,90/\text{m}^2$

$VT = \text{R\$ } 214.510,725$

Ou, em números redondos:

VT = R\$ 214.500,00

(duzentos e catorze mil e quinhentos reais)

Base: abril/2024

V - CONCLUSÃO

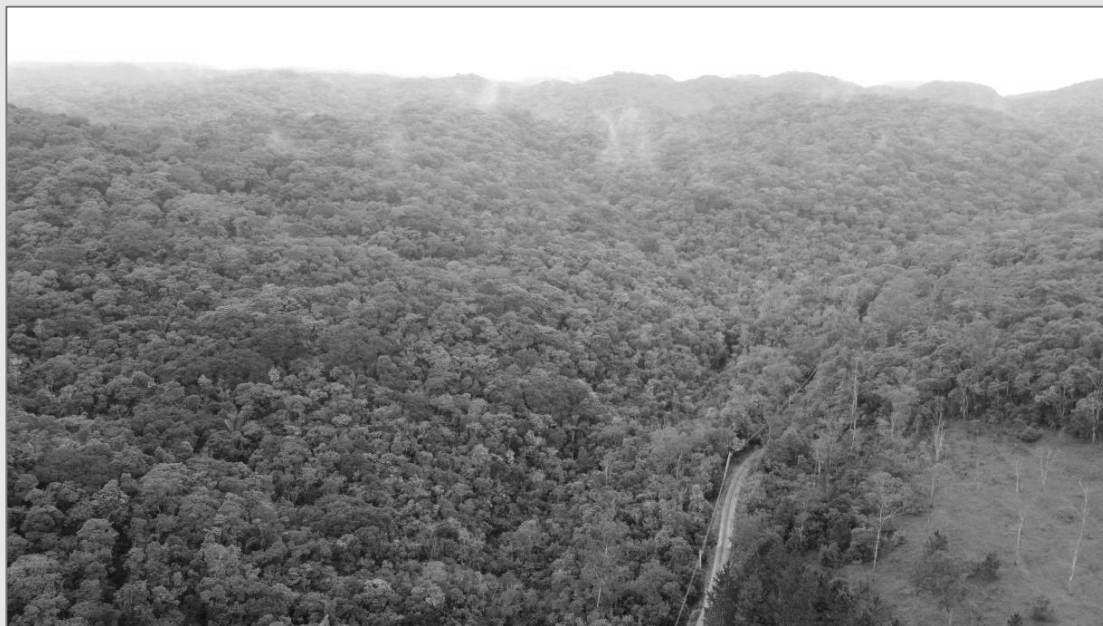
Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA**, extraída dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em curso na **26ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**, requerida por **JUNDSONDAS POÇOS ARTESIANOS LTDA.**, em face de **MARCOS MENDES DA SILVA**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Remanescente da matrícula nº 87.400, do CRI/ Itapepecica da Serra
Estrada da Fazenda Ribeirão Grande, Sítio das Águas, Juquitiba - SP

R\$ 214.500,00

(duzentos e catorze mil e quinhentos reais)



Base: ABRIL /2024

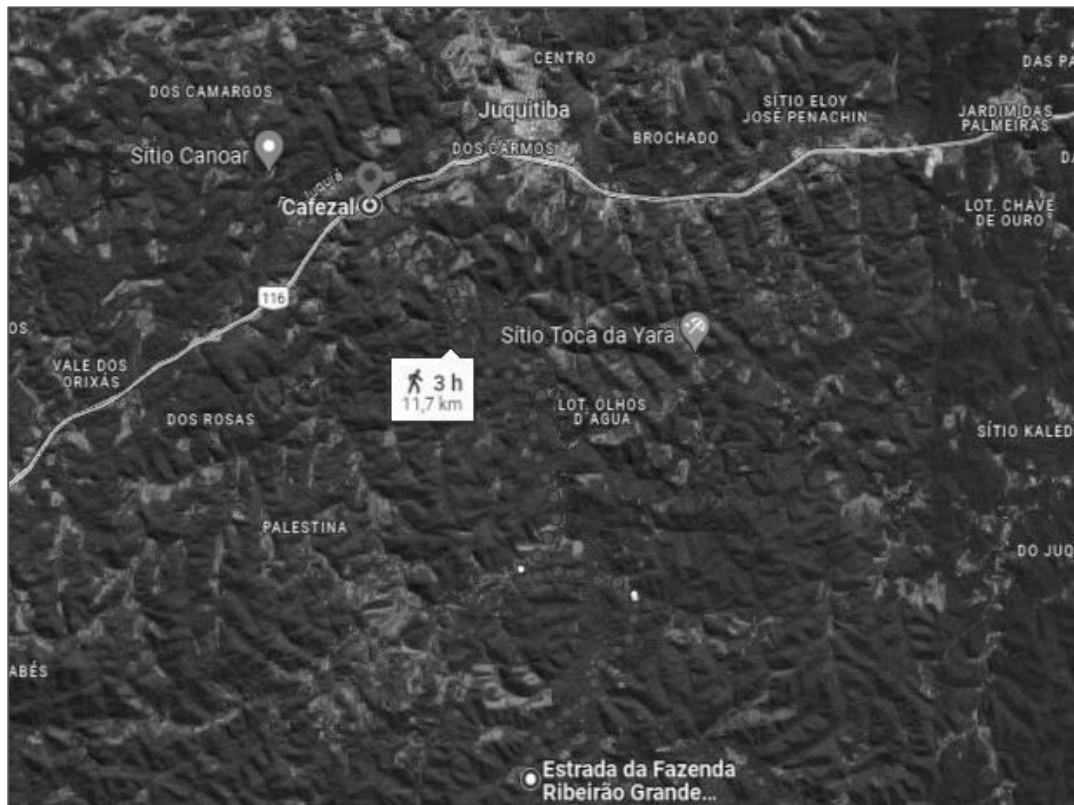
VI - QUESITOS DA AUTORA (Fls. 47/48)

1. *Identifique o Sr. Perito o imóvel objeto da ação, caracterizando os aspectos físicos (construtivos, qualitativos e tecnológicos) e funcionais (arquitetônicos, de projeto e paisagísticos), bem como apresente material fotográfico, planta de localização e demais elementos esclarecedores.*

Resposta: Trata-se de imóvel rural situado na Estrada da Fazenda Ribeirão Grande, Sítio das Águas, Juquitiba - SP, a 12 km a partir

do km 329 + 200,00 m da BR 116 - Rodovia Régis Bittencourt, lado esquerdo, sentido São Paulo/Curitiba.

A matrícula nº 87.700, do Cartório de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra, descreve a área maior de 798.804,679 m², cadastrada no INCRA sob nº 638.200.003.875. Entretanto, foram destacadas da área maior, através de frações (AV. 01 até AV. 28), a área total de 762.446,92 m². Portanto, a área remanescente da matrícula nº 87.700, do Cartório de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra, corresponde a 36.375,75 m². O terreno não possui edificações, encontra-se coberto por vegetação nativa e sem divisas físicas definidas. A localização do imóvel pode ser observada a seguir:



Avaliações e Perícias de Engenharia

2. Informe o Sr. Perito se existe o exercício de alguma atividade comercial no imóvel objeto da avaliação.

Resposta: Não.

3. Considerando tratar-se de terreno, conforme consta da matrícula atualizada do imóvel, digne-se o I. Perito Avaliador a confirmar a existência ou não de edificações ou benfeitorias sobre o terreno. Se o caso de existirem edificações, informar o estado em que se encontram e sua destinação.

Resposta: Conforme constatado in loco, trata-se de terreno sem benfeitorias, coberto por vegetação nativa.

4. Qual o estado de conservação do terreno.

Resposta: O terreno encontra-se coberto por vegetação nativa e não possui as divisas demarcadas.

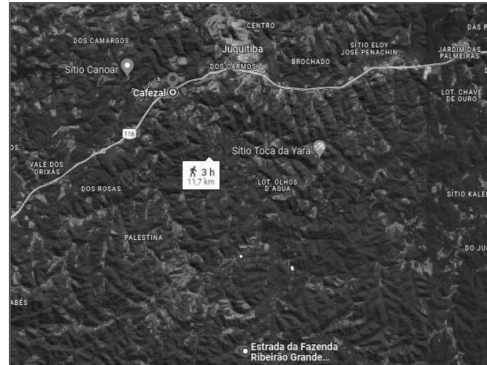
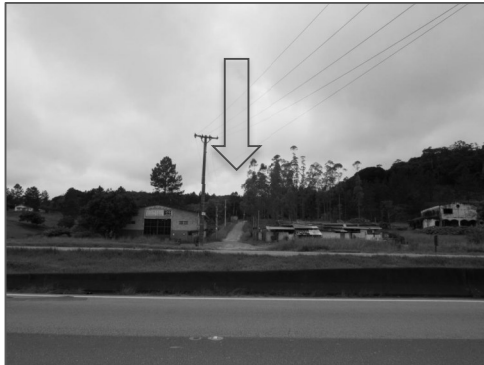
5. Quais são os comércios, rodovias e os meios de transporte existentes nas proximidades.

Resposta: A ocupação comercial no entorno é escassa e o acesso por transporte público é limitado. Entretanto, é possível encontrar lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Rodovia

Regis Bitencourt, localizada a 12 km do imóvel e no centro de Jujutiba, localizado a aproximadamente 16 km de distância.

6. *Descrever como se dá o acesso ao Imóvel.*

Resposta: O acesso a Estrada da Fazenda Ribeirão Grande se dá no entroncamento com a Estrada Municipal Bento Godinho. É possível localizar o início da Estrada Municipal Bento Godinho pela loja de água Cafezal, localizada no km 329 + 200 metros da Rodovia Régis Bittencourt, sentido São Paulo-Curitiba:



7. *Conforme a documentação disponível, informe o Sr. Perito quem é o proprietário do imóvel objeto da avaliação.*

Resposta: A matrícula nº 87.700, do Cartório de Registro de Imóveis de Itapequerica da Serra, descreve a área maior de 798.804,679 m², cadastrada no INCRA sob nº 638.200.003.875, como propriedade de Marcos Mendes da Silva.

Entretanto, foram destacadas da área maior, através de frações (AV. 01 até AV. 28), a área total de 762.446,92 m². Portanto, a

Avaliações e Perícias de Engenharia

área remanescente da matrícula nº 87.700, do Cartório de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra, corresponde a 36.375,75 m².

PROPRIETÁRIO:- MARCOS MENDES DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, RG.17.055.488-0-sp. e CIC.153.764.778-43, -- domiciliado na Rua dos Franceses, nº 498, bloco F, apto. 21, São Paulo.-
REG. ANTERIOR:- Registros nºs 11/3.282 e 13/12.580 deste Registro de Imóveis, feitos em 02 de maio de 1.995.-

8. Informe o Sr. Perito a existência de dívidas recaídas sobre o imóvel.

Resposta: Considerando-se que o cadastro junto ao INCRA (638.200.003.875) se refere a área maior, não foi possível localizar a área desmembrada de 36.375,75 m².

9. Informe o Sr. Perito se o imóvel se encontra em área residencial ou comercial.

Resposta: O imóvel encontra-se em zona rural.

10. Indique o Sr. Perito a possibilidade de realizar atividade comercial no local do imóvel.

Resposta: A solicitação deve ser realizada junto a Municipalidade, com autorização do INCRA.

11. Descreva o Sr. Perito a metodologia empregada no trabalho técnico.

Resposta: O laudo pericial foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE", cujos critérios podem ser observados no item III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO.

A metodologia empregada na avaliação foi o Método Comparativo Direto. Assim, para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário do metro quadrado de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de imóveis semelhantes localizados na mesma região geoeconômica que imóvel em estudo, que dispõe das mesmas infraestruturas e se localizam no menor raio possível de seu entorno, e através do processo de Tratamento Por Fatores, os comparativos foram homogeneizados, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

12. *Forneça o Sr. Perito todos os dados dos elementos comparativos da pesquisa de mercado, tais como, porém, sem se limitar, fonte de informação, telefone, localização, valor, área de terreno, área construída, topografia etc.*

Resposta: Conforme pesquisa de comparativos, que pode ser observada no presente laudo.

13. *Pede ao Sr. Perito que avalie o Imóvel pelo critério comparativo de mercado de imóveis similares, situados no mesmo município.*

Resposta: A metodologia empregada na avaliação foi o Método Comparativo Direto.

Assim, para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário do metro quadrado de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de imóveis semelhantes localizados na mesma região geoeconômica que imóvel em estudo, que dispõe das mesmas infraestruturas e se localizam no menor raio possível de seu entorno, e através do processo de Tratamento Por Fatores, os comparativos foram homogeneizados, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

14. *Localize, através de planta, o Imóvel avaliando e os elementos comparativos utilizados em sua pesquisa de mercado.*

Resposta: Conforme pesquisa de comparativos, que pode ser observada no presente laudo.

VII - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 38 (trinta e oito) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Itapeccerica da Serra, 15 de abril de 2024.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D