

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR FILIPE ANTONIO MARCHI LEVADA JUIZ DE DIREITO DA 4ª
VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DE VILA MIMOSA COMARCA DE CAMPINAS SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Processo nº.	0001746-44.2020.8.26.0084
Assunto	Cumprimento provisório de sentença – usucapião
Requerente	Gerson Dias França
Requerido	JR Empreendimentos Imobiliários

Artigos Legais para trabalhos periciais

CPC-Art. 420. A prova pericial consiste em exame, vistoria ou avaliação.

CPC-Art. 429. Para o desempenho de sua função, podem o perito e os assistentes técnicos utilizar-se de todos os meios necessários, ouvindo testemunhas, obtendo informações, solicitando documentos que estejam em poder de parte ou em repartições públicas, bem como instruir o laudo com plantas, desenhos, fotografias e outras quaisquer peças.

CP-Art. 330. Desobediência-Desobedecer a ordem legal de funcionário público.

CP-Art. 331. Desacato-Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela

CP-Art. 329. Resistência Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio.

Lei nº 12.527/2011 de Acesso à Informação (LAI), regulamenta o direito ao acesso dos cidadãos às informações dos três Poderes da União, Tribunais de Contas, Ministério Público e algumas entidades privadas sem fins lucrativos.

Max Roli De Cicco, é Perito Técnico desta vara, Graduado em Ciências Imobiliárias, Pós graduado em Perícias Criminais e Ciências Forenses, Pós Graduado em Jornalismo Investigativo, Especialista em Fraudes Documentais - Grafotécnica, Documentoscopia e Avaliações Imobiliárias, com Aperfeiçoamentos em Direito Imobiliário, Técnicas Internacionais de Vendas para Imóveis de Alto Padrão, Mediação e Arbitragem pelo Tribunal Arbitral de SP TASP, atua como Auxiliar do Juizado no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo desde 2008; Membro Titular nos Conselhos - Nacional dos Peritos Judiciais CONPEJ e dos Corretores Imobiliários CRECI, honrosamente nomeado auxiliar deste juízo nos autos em epígrafe vem respeitosamente a V. Excelência após procedido as diligências necessárias elaborar laudo de avaliação e apresentar o que segue:

RESUMO E OBJETIVO

Trata-se de ação de cumprimento provisório de sentença, onde o autor exequente ajuizou em 2010 ação de usucapião extraordinário visando reconhecimento de domínio de dois imóveis, houve réplica sem êxito; necessário o levantamento do valor de mercado do objeto, múnus da presente perícia técnica, servindo a conclusão deste trabalho para levar subsídios técnicos ao egrégio tribunal de justiça na tomada de decisões.

DA VISTORIA

O trabalho de campo foi realizado no dia 02 de julho de 2024 as 10:30hs, conforme agendamento protocolado nos autos;

Ao chegar no local a perícia não encontrou ninguém no local, existe plantação de feijão sem divisão de terrenos, a perícia diligenciou por todo o período da manhã a encontrar uma informação com o vizinho mais próximo, sede do sítio São José, lá informaram verbalmente que a propriedade do objeto é de Joel e Ramon, produto de usucapião, porém a posse está com arrendatário Sr. Zelão que cuida do plantio; ninguém mais compareceu, assim iniciamos os trabalhos técnicos e procedimentos avaliatórios do imóvel e a produção da prova pericial.

MÉTODOLOGIA E CONCEITO

ABNT NBR 14.653 – 8.1.1

Conceitualmente praticado e consagrado para trabalhos desta natureza, representa as diretrizes para os trabalhos periciais conforme preconiza a *NBR 14.653-1* da *ABNT*, para determinação do valor de locação e venda concluímos pela aplicação do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, valendo-se de informações de proprietários e Corretores de Imóveis e imobiliárias, que segundo a convicção de cada um deles, por negócios efetivamente realizados, ou que reflete a experiência mercadológica desses profissionais, foi passado o valor do m² na região onde se localiza o Imóvel Avaliando, estes preços foram homogeneizados corrigindo distorções obtendo o valor resultante, tendo por base o mês de agosto de 2024.

OBJETO E MAPA DE LOCALIZAÇÃO

O objeto da presente avaliação se descreve como Chácara nº. 13 da gleba “J” das Chácaras Futurama Município de Campinas - SP, de frente com o caminho da servidão com área de 1.000m² conforme imagens e mapa a seguir:



Imagem *in loco* – Sem melhorias existentes

MAPA DE LOCALIZAÇÃO

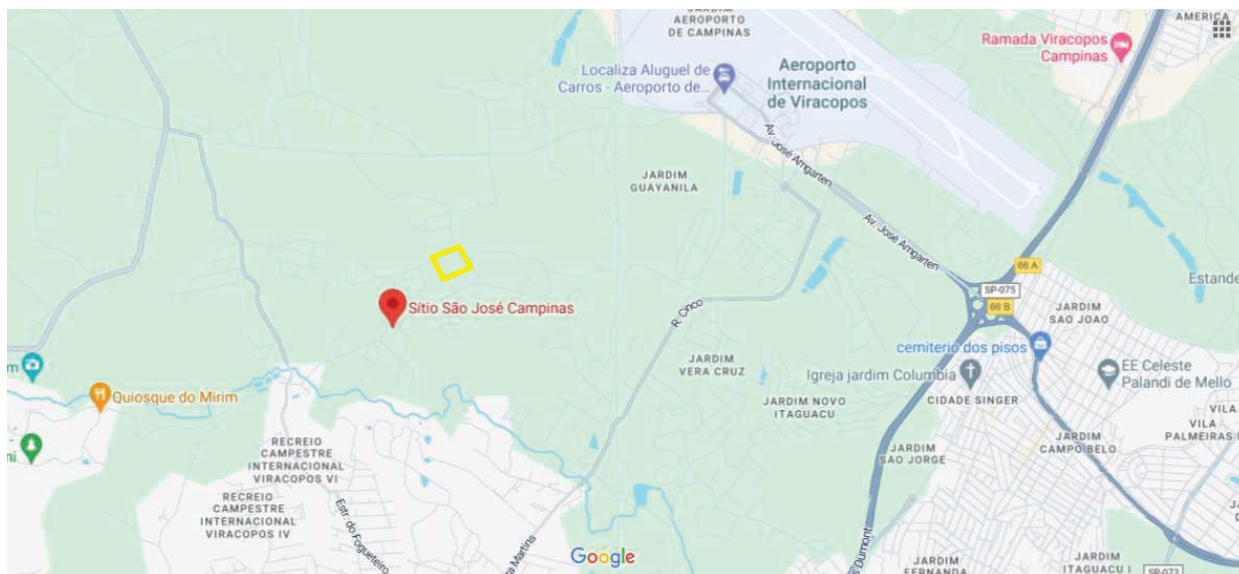


Imagem google – em destaque região que o objeto está inserido

FICHA TÉCNICA DO IMÓVEL

INSTALAÇÃO ELÉTRICA: não

REDE DE ÁGUA: não

COD. CARTOGRAFICO: sem cadastro municipal

ÁREA ÚTIL: não apresenta melhorias

TERRENO: 1.000,00m²- meio de quadra 20 x 50

TESTADA: 20mts

IPTU: sem informação

TOPOGRAFIA: aclave

MATRÍCULA 3°. REG DE IMÓVEIS DE CAMPINAS: Nº.55.030

INFRA-ESTRUTURA DA REGIÃO

Energia elétrica	() sim	(X) não
Rede telefônica	() sim	(X) não
Esgoto tratado	() sim	(X) não
Iluminação pública	() sim	(X) não
Pavimentação asfáltica	() sim	(X) não

SERVIÇOS NAS PROXIMIDADES

Transporte coletivo	() sim	(X) não
Farmácia	() sim	(X) não
Escola	() sim	(X) não
Padaria	() sim	(X) não
Mercado	() sim	(X) não
Centralidade	() sim	(X) não
Diversos outros	() sim	(X) não

RESUMO DESCRITIVO DO IMÓVEL E SITUAÇÃO

ABNT NBR 14653-1 - 7.3

O loteamento Chácara Futurama trata-se de um loteamento não cadastrado na prefeitura, está inserido dentro da área de expansão aeroportuária de Viracopos, situado em zona rural, possuindo 20 metros de frente para o caminho da servidão, por 50 metros pelas laterais, encerrando área de 1.000m², com acesso único pela Estrada dos Fogueteiros, próximo ao Sítio São José;

O imóvel está unificado fisicamente com diversos outros, não possui demarcações, o solo é seco e firme, acesso fechado por cerca caipira, área em aclave acentuado em relação a via pública.

Existe no local plantação de feijão, local isolado, ninguém encontrado no local.

LIMITAÇÕES E PRESSUPOSTOS

ABNT NBR 7.2 14.65

Neste trabalho não foram pesquisados e nem considerados quaisquer ônus, posse, domínio, hipoteca, dívidas e demais pendências legais sobre o objeto, bens móveis e equipamentos nele incorporado; considerando que o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus e em condições de ser comercializado imediatamente, e que os dados constantes nos seus registros têm fundamentação legal.

Esta perícia diligenciou até o prédio da Prefeitura Municipal de Campinas com agendamento prévio em 27/ago/2024 as 11h, em busca de informações na Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (Seplan) e na (Semurb) - Secretaria Municipal de Urbanismo de Campinas

Estranhamente as mesmas não detém qualquer informação nos respectivos sistemas do loteamento Chácaras Futurama; a perícia foi orientada a pedir ofício ao juizado afim de cobrar a Prefeitura dar notícias do respectivo loteamento, tudo apesar de haver registro de matrícula, bem como foi informado não ser possível emitir qualquer documento da informação, somente verbal.



Avaliações de área atingidas por faixa de domínio aeroportuário, seguem a política indenizatória peculiar a cada situação;

A região foi atingida pela faixa de domínio, neste caso, tanto o Município como o Estado resolverão a indenização dos imóveis afetados com perda da propriedade;

A área e seus imóveis não tem mais o mesmo valor, mesmo porque não há mais comercialização dos mesmos nas áreas afetadas.;

Sabe-se que terá um valor diferente da média mercadológica praticada na região, arbitrada de acordo com a política do Estado/Infraero.

IDENTIFICAÇÃO DE ÁREA

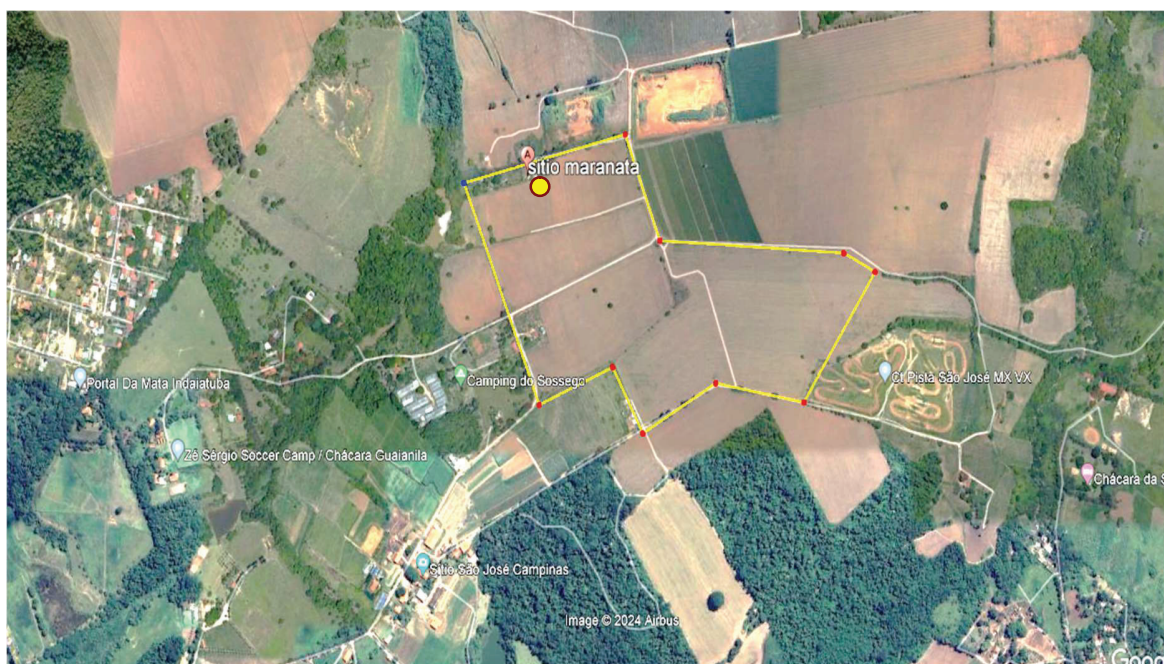
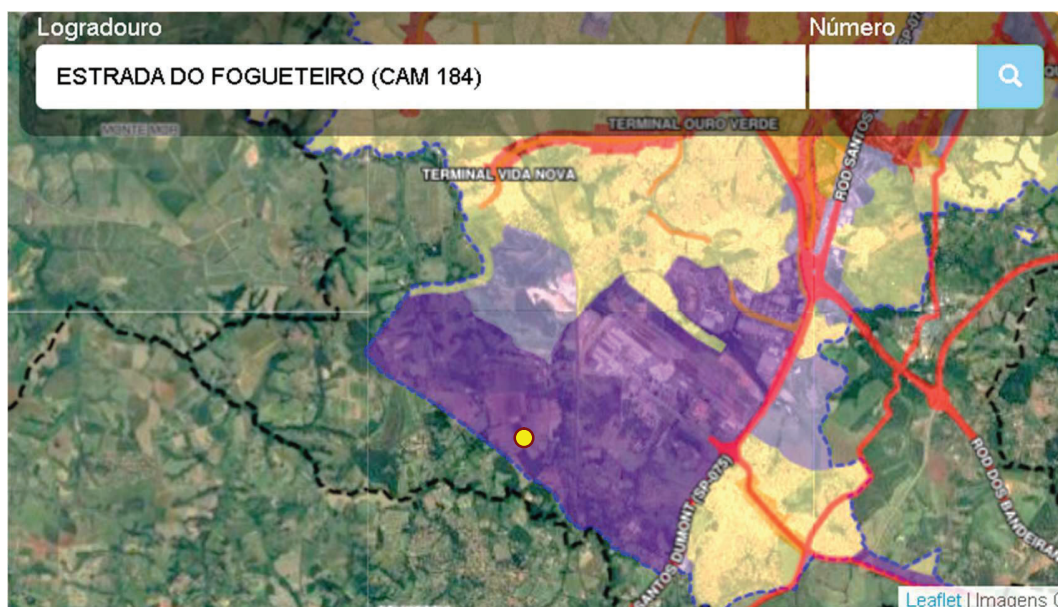


Imagem área de plantio que está inserido o objeto – sem melhorias ou demarcações
google Earth mar/2024

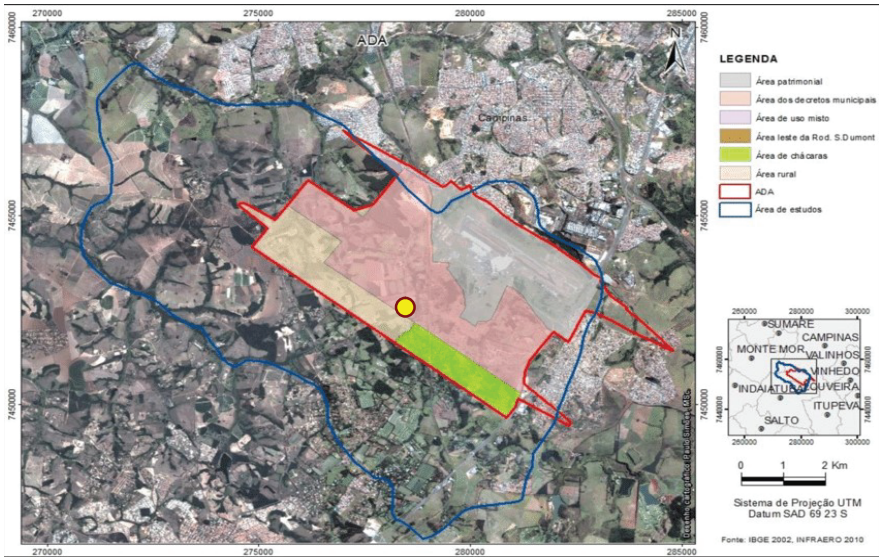
ILUSTRAÇÃO DA EXPANSÃO AEROPORTUÁRIA



Zoneamento lei compl 207/18 ZAE B – ponto amarelo é o local onde o objeto está inserido

LEI COMPLEMENTAR Nº 207, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2018

Dispõe sobre a demarcação e ampliação (área em azul) do perímetro urbano, institui a Zona de Expansão Urbana e dá outras providências.



ROTEIRO FOTOGRAFICO



IMÓVEIS REFERENCIAIS - AMOSTRAS

IMÓVEL REFERENCIAL I - R1

Rua Garça Recanto Campestre Indaiatuba

Viracopos

IPTU R\$--

Terreno: 1.000,00m²

Testada: 20 mts

Situação: plano

Padrão: residencial

Anunciado por **R\$ 334.274,00**

Valor do metro quadrado **R\$ 334,27 /m²**

Cod anuncio: te 00414

Informante mpl imóveis F: **3934-2940**

https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/terreno-venda-no-bairro-recanto-campestre-viracopos-em-indaiatuba-mpl-negocios-imobilia-1332053401?lis=listing_11001



IMÓVEL REFERENCIAL II - R2

Recanto Campestre Indaiatuba Viracopos

IPTU R\$--

Terreno: 1.012,00m²

Testada: 20 mts

Situação: plano

Padrão: residencial

Anunciado por **R\$ 240.000,00**

Valor do metro quadrado **R\$ 237,15 /m²**

Cod anuncio: te 2026

Informante jandrer imóveis F: **99759-8218**

https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/chacara-so-terra-1012-mts-recreio-campestre-viracopos-1330854009?lis=listing_1100



IMÓVEL REFERENCIAL III - R3
 R Anhumá Recanto Campestre Indaiatuba
 Viracopos
 IPTU R\$--
 Terreno: 1.900,00m²
 Testada: 40 mts
 Situação: semi-plano
 Padrão:
 Anunciado por **R\$ 415.000,00**
 Valor do metro quadrado **R\$ 218,42 /m²**
 Cod anuncio: re 0990019
 Informante Lopes imoveis F: **3195-0800**
https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/terreno-a-venda-em-recanto-campestre-viracopos-gleba-2-sp-1319622644?lis=listing_1100



IMÓVEL REFERENCIAL IV - R4
 Chácara alto do Friburgo Viracopos
 IPTU R\$--
 Terreno: 1.500,00m²
 Testada: 15mts
 Situação: plano
 Padrão: residencial
 Anunciado por **R\$ 360.000,00**
 Valor do metro quadrado **R\$ 240,00 /m²**
 Cod anunciar
 Informante Romildo imóveis F: 99135.4990

SEM IMAGEM

IMÓVEL REFERENCIAL V - R5
 Estrada do Fogueteiro Terreno Recanto
 Campestre Viracopos
 IPTU R\$--
 Terreno: 1000,00m²
 Testada: mts
 Situação: semi-plano
 Padrão: residencial
 Anunciado por **R\$ 320.000,00**
 Valor do metro quadrado **R\$ 320,00 /m²**
 Cod anunciar ar 01392
 Informante jandrer imóveis F: **99759-8218**
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-recanto-campestre-internacional-de-viracopos-gleba-3-indaiatuba-sp-1000m2-id-2560788686/>



HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E FATORES

3.24 ABNT NBR 14653-1

MÉDIA ARITIMÉTICA DOS REFERENCIAIS em R\$

$$\checkmark \text{ A } \bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n} \quad \underline{\text{R\$/m}^2 \text{ Média}} = \text{valor do m}^2 \text{ do Imóvel Paradigma} = 100\% \text{ \% Média}$$

Pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 05 (cinco) imóveis, enumerados a seguir, cujas características estão supra descritas nas amostras.

- ✓ Foi aplicado nas amostras o ajuste do (reduzidor) "Fator de Oferta" de 10% (0,90) face os imóveis estarem em oferta.
- ✓ Adotou-se 30% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 141,04 (média aritmética - 30%) e superiores à R\$ 261,93 (média aritmética + 30%).
- ✓ Para avaliação do imóvel objeto e identificação do chamado **Ideal Perfeito** foram eleitos os seguintes fatores de homogeneização:

REF	Valor (R\$)	Fator oferta (Fo)	Fator transposição (Ft)	Fator Solo (Fs)	Fator área (Fa)	Fator topografia (Ftg)	Fator terreno (Ft)	Valor Unitário Saneado R\$
R1	334,27	0,90	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	242,93
R2	237,15	0,90	0,80	1,00	1,01	1,00	1,00	174,07
R3	218,42	0,90	0,80	1,00	1,09	1,00	1,00	173,02
R4	240,00	0,90	0,80	1,00	1,06	1,00	1,00	184,87
R5	320,00	0,90	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	232,56
						soma		1.007,45
						média		201,49
						lim. Sup	+30%	261,93
						lim. Inf	- 30%	141,04
						soma		R\$ 1.007,45
						Média saneada		R\$ 201,49/m²

$$\Rightarrow \text{R\$ } 201,49/\text{m}^2 \times 1.000,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 201.490,00$$

RESULTADO TÉCNICO E CONCLUSÃO DA PERÍCIA

Realizadas vistorias ao Imóvel avaliando, pesquisas ao mercado imobiliário local, lançando mão de consultas às fontes mencionadas, que serviram para convicção dos valores, por se assemelharem em suas características, perfis situação socioeconômica, tratamos as informações obtidas aplicando-se fatores de transposição e correção, consubstanciadas com normas da ABNT NBR 14.653-2 e técnicas de avaliações do CAAVI/2009 que contribuíram para a formação do valor global aproximado de:

Valor Total do imóvel R\$ 201.000,00

(duzentos e um mil reais)



O presente trabalho trata-se de um laudo de avaliação *expedito*, que se louva em informações obtidas na região, adequadas para produzir com maior precisão a realidade do mercado local, também, pelo “feeling” de quem está a subscreve, prever-se-á uma possível variação de (+5%) ou (-5%) nos valores acima expressos diante dos interesses inerentes ao mercado.

Variável até +5% = R\$ 211.050,00

Valor médio encontrado R\$ 201.000,00

Variável até -5% = R\$ 190.750,00

ENCERRAMENTO

ESTE PERITO espera haver prestado as informações suscitadas por esse Egrégio Juízo e dá seu Múnus Pericial por Encerrado, submetendo-o, portanto, á sua análise e interpretação, sempre colocando-me á inteira disposição para outros esclarecimentos que julgar pertinentes.

Este Laudo é composto por 11 páginas

REQUER de Vossa Excelência, aproveitando o ensejo, a Liberação da Guia de Recolhimentos dos honorários periciais.

Campinas, 23 de agosto de 2024.




MAX ROLI DE CICCO
Gestor Imobiliário Master - Perito Judicial
Membro Titular do Conpej. 200.1466
Creci/SP 61.480

