

LAUDO DE ATUALIZAÇÃO DE VALOR E SITUAÇÃO

Processo nº.	0001854-12.2013.8.26.0604
Assunto	Execução de título Extra Judicial
Requerente	Carlos Roberto Messias
Requerido	Marcos Roberto Noveleto e outro

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 OBJETIVO

Este trabalho originou-se através de ação de execução cível de título extra judicial, onde o Requerido quedou-se inerte no cumprimento de suas obrigações contratuais, assim o Autor reivindica seus direitos nos termos do presente processo e o especial cumprimento do instrumento particular de confissão de dívida, o qual resultou este litígio e na penhora do Objeto; houve o leilão sem arrematante e passados mais de dois anos, a finalidade do presente laudo é atualizar o valor mercadológico da propriedade e da fração equivalente do requerido, para posterior tomada de decisões.

DA VISTORIA

O trabalho de campo foi realizado no dia 16 de abril de 2024 as 14:30hs, conforme agendamento protocolado nos autos;

Ao chegar no local a perícia encontrou o autor em frente ao portão de acesso a servidão de passagem, entramos juntos em um carro até próximo do maio da propriedade no acesso/servidão, ali estava Sr. Marcos Noveleto requerido num caminhão parado nos aguardando, ninguém mais compareceu, descemos a pé cerca de 200mts pela servidão passando pelas plantações até a área de melhorias; Foi informado pelo requerido que a propriedade está alugada, os inquilinos não foram comunicados da realização da perícia, havia cães no local e não foi possível entrar dentro da casa principal, a perícia permaneceu no local cerca de 40 minutos; foi constatado não haver melhorias além das já identificadas nos 2 laudos anteriores e nestes termos iniciou-se a produção da prova pericial.

LIMITAÇÕES E PRESSUPOSTOS

ABNT NBR 7.2 14.653-1

Neste trabalho não foram pesquisados e nem considerados quaisquer ônus, posse, domínio, hipoteca, dívidas e demais pendencias legais sobre o objeto, bens móveis e equipamentos nele incorporado;

Considerando que o imóvel está regularizado, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e em condições de ser comercializado imediatamente, e que os dados constantes nos seus registros têm fundamentação legal.

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 junho de 2024.

IMÓVEL AVALIANDO - OBJETO

Trata-se de áreas rurais remanescentes e destacadas da matrícula n.º. 110.674 do “Sitio Ponte Funda” no município de Sumaré SP, localizado na estrada municipal – Rua Quintino Bocaiuva/Cabo Hoffman/Av da Saudade s/n matriculadas no RI Sumaré SP sob n.º. 128.806 (aqui chamada de gleba “A”) e 128.807 (aqui chamada de gleba “B”), possuindo área de 37.095,40m² (“A”) e 53.103,99m² (“B”) respectivamente.

Matricula 128.806: gleba “A” - gleba ”2”

Matricula 128.807: gleba “B”1



FICHA TÉCNICA DO IMÓVEL

INSTALAÇÃO ELÉTRICA: há energia proveniente de área vizinha conforme fls 516

REDE DE ÁGUA E ESGOTO: abastecida por poço caipira e esgoto de fossa, só para o rancho.

ÁREA DE TERRA: gleba “A” 37.095,40m² e gleba “B” 53.103,99m².

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 200,00 m² total considerado – gleba “A” sem valor comercial

ÁREA CONSTRUÍDA AVERBADA: não consta.

CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA: pequena propriedade rural

ZONEAMENTO: rural

POSTE/PADRÃO DE ENERGIA: não possui

PADRÃO DA CONSTRUÇÃO: rustica, antiga e sem manutenção/ sem valor comercial

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: precário



Imagem ampliada das melhorias

RESUMO DESCRITIVO DO IMÓVEL E SITUAÇÃO

7.3 da ABNT NBR 14653-1

Foi observado que nada mudou em relação as vistorias anteriores; afastado cerca de 3km da expansão urbana/velório municipal, ali se concentra diversas propriedades rurais, entre sítios e chácaras, próximo a rodovia dos Bandeirantes (+-150mts - sem acesso) com vocação rural; acesso por via pública de chão batido.

Conforme já identificado nas avaliações anteriores, ambas as glebas são rurais não oferecem opções de lazer, as melhorias existentes são obsoletas e não agregam valor econômico ao objeto em questão.

Solo seco e firme na superfície, no formato trapezoidal, fertilidade natural, possuindo árvores e vegetação variada, verificamos ainda evidencias de produção e cultivo de soja.

Relevo Como se pode verificar no relatório fotográfico abaixo, o imóvel, de maneira geral apresenta topografia em declive em relação a via pública.

Existe na propriedade, um **poco caipira**, (*não potável, segundo trabalhadores locais*) que obtém água dos lençóis freáticos subterrâneos captando-a de pequenas profundidades; Existe ainda uma **nascente de água**, nas proximidades do córrego Pinheiro; Os dejetos são esgotados em **fossa artesanal, tipo caipira**.

A vocação é agricultura e cultivo, acesso único entrada por servidão em terra batida;

Existe especulações e projetos de lei engavetados com relação a expansão urbana na região, que a longos anos fomenta a ideia de valorização na região.

ROTEIRO FOTOGRÁFICO – MELHORIAS EXISTENTES

Foto: 01

vista da R. Quintino Bocaiúva e servidão de acesso ao interior da propriedade com o portão de respeito



Foto: 02



Foto: 03

Acesso por servidão de passagem



Foto: 04

plantação



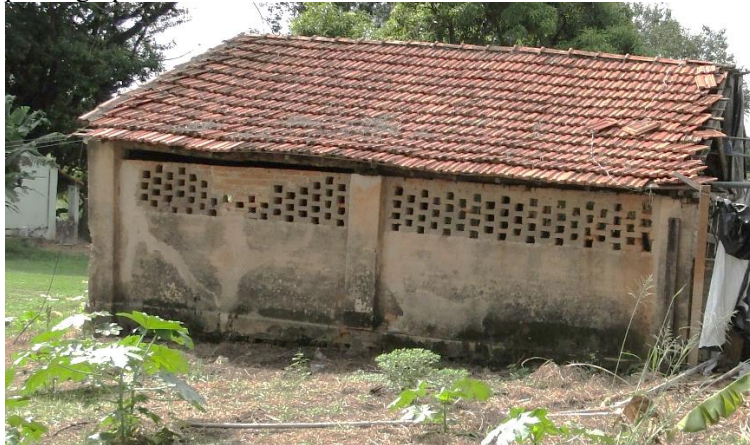
Foto: 05

vista da plantação



Foto: 06

pequeno galpão sem valor comercial



Instalações e melhorias sem valor econômico



Residência e depósito necessitando de manutenções, cobertura parcialmente danificada com lonas



IDENTIFICAÇÃO DAS MELHORIAS



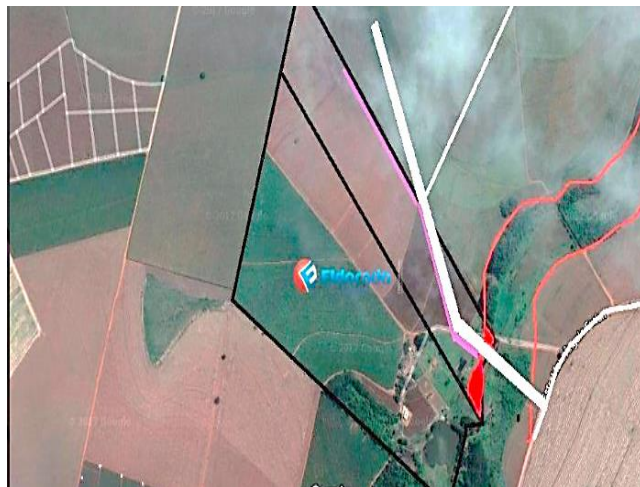
Nesta imagem aérea através do sistema google earth, ampliamos para melhor observar e ratificar a vistoria in loco, onde nada mudou com relação as visitas anteriormente realizadas.

FONTE DE CONSULTA - IMÓVEIS REFERENCIA / AMOSTRAS/

<p>IMÓVEL REFERENCIAL I –R1</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Área de terra com 20.000 m² ✓ Chácara Cruzeiro do Sul - Sumaré - SP ✓ Benfeitorias: não ✓ Anunciado a venda por R\$ 1.000.000,00 ✓ Valor do metro quadrado R\$ 50,00m² (terra) ✓ MT IMÓVEIS Sr. Jorge F: 3873.2960 ✓ Cod anuncio: ar0002drd ✓ https://www.imobiliariamtsumare.com.br/imovel/area-de-20000-m-chacara-cruzeiro-do-sul-sumare-a-venda-por-1000000/AR0002-DRD?from=sale 	
<p>IMÓVEL REFERENCIAL II –R2</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Área de terra com 20.000 m² ✓ Chácara Cruzeiro do Sul - Sumaré - SP ✓ Benfeitorias: não ✓ Anunciado a venda por R\$ 1.000.000,00 ✓ Valor do metro quadrado R\$ 50,00m² (terra) ✓ MT IMÓVEIS Sr. Jorge F: 3873.2960 ✓ https://www.imobiliariamtsumare.com.br/imovel/area-sumare-20-000-m/AR0003-DRD?from=sale 	
<p>IMÓVEL REFERENCIAL III - R3</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Rua Vinícios de Moraes, 2000 Pq. Casarão - Sumaré ✓ Área de terra com – 145.000m² ✓ Benfeitorias: plantação ✓ Anunciado a venda por R\$ 8.700.000,00 ✓ Valor do metro quadrado R\$ 60/m² ✓ Cod. Anunciante: b83m2c ✓ Informante Imobiliária moloni F: 99559.4466 ✓ https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-parque-residencial-casarao-bairros-sumare-145000m2-venda-RS8700000-id-2508780605/ 	

IMÓVEL REFERENCIAL IV - R4

- ✓ Parque São Bento - Sumaré
- ✓ Área de terra: 145.200m²
- ✓ Benfeitorias: não consta
- ✓ Anunciado a venda por **R\$ 8.712.000,00**
- ✓ Valor do metro quadrado **R\$ 60,00m²**
- ✓ Cod. Anunciante: ar 0856
- ✓ Informante Imobiliária eldorado F: 3803.1330
- ✓ [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-145-m-por-r\\$-60-00-parque-sao-bento-2959873216.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sale_sp](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-145-m-por-r$-60-00-parque-sao-bento-2959873216.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sale_sp)

**IMÓVEL REFERENCIAL V - R5**

- ✓ Estancia arvore da Vida - Sumaré
- ✓ Área de terra com -60.000m²
- ✓ Zona industrial
- ✓ Anunciado a venda por **R\$ 3.900.000,00**
- ✓ Valor do metro quadrado **R\$ 65,00m²**
- ✓ Cod. Anunciante: ar 0964
- ✓ Informante Imobiliária eldorado F: 3803.1330
- ✓ <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-estancia-arvore-da-vida-bairros-sumare-60000m2-venda-RS3900000-id-2707215007/>



HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E FATORES

3.24 ABNT NBR 14653-1

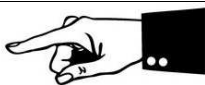
MÉDIA ARITIMÉTICA DOS REFERENCIAIS em R\$

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

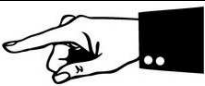
- ✓ A Pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 5 (cinco) imóveis, enumerados a seguir, cujas características estão supra descritas nas amostras.
- ✓ Foi aplicado nas amostras o ajuste do (reductor) "Fator de Oferta" de 10% face os imóveis estarem em oferta.
- ✓ Adotou-se 30% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 38,17 (média aritmética - 30%) e superiores à R\$ 70,91 (média aritmética + 30%).
- ✓ Para avaliação do imóvel objeto e identificação do chamado **Ideal Perfeito** foram eleitos os seguintes fatores de homogeneização:

Nº	Valor unitário/R\$	Fator transposição	Fator topografia	Fator área	*Coeficiente de servidão	Fator localização	Fator oferta	Valor Unitário Saneado/R\$
1	50,00	1,00	1,00	0,90	0,67	1,00	0,95	28,64
2	50,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,95	42,75
3	60,00	1,00	1,00	1,10	0,67	1,10	0,95	46,20
4	60,00	1,00	1,00	1,10	0,67	1,00	0,95	42,00
5	65,00	1,00	1,00	0,90	0,67	1,00	0,95	37,23
soma								196,82
Média amostral								39,36
Limite Superior							+30%	51,17
Limite inferior							-30%	27,55
soma								
Média saneada							m2	R\$ 39,36

*Depreciação – glebas encravadas – acesso por servidão

<p>GLEBA “A” 37.095,40m²</p> <p>⇒ Vu = R\$ 39,36m² Média</p> <p>⇒ Vu = R\$ 39,36/m² Média X 37.095,40/m²</p> <p>⇒ VI = R\$ 1.460.074,94</p>	
---	---

***depreciação: de fundos, com acesso por servidão e declive acentuado**

<p>GLEBA “B” 53.103,99m²</p> <p>⇒ Vu = R\$ 39,36m² Média</p> <p>⇒ Vu = R\$ 39,36/m² Média X 53.103,99/m²</p> <p>⇒ VI = R\$ 2.090,173,04</p>	
---	---

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAX ROLI DE CICCICO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/07/2024 às 22:02, sob o número WSMR24700788780. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001854-12.2013.8.26.0604 e código Y044RvCx.

CONSIDERAÇÕES FINAIS E JUSTIFICATIVA REF A DEPRECIÇÃO

Com relação situação atípicas dos objetos e sua depreciação em relação aos similares do mercado imobiliário onde está inserido:

A situação em questão é a depreciação aplicada, cuja ocorrência em geral de remanescentes de imóveis maiores, onde o resultado do fracionamento restaram glebas encravados, nos fundos de outras áreas que fazem frente com as vias públicas, onde o acesso ocorre via servidão de passagem, que resultam em restrições parciais podendo ser até totais do uso e ocupação do terreno interferido.

Logo a diferença entre os dados do mercado imobiliário (elementos da amostra) e o imóvel avaliando não podem ser tratadas adequadamente por comparação direta, mas deve ser adotado índice de depreciação que reflita o impacto da não conformidade na predição do valor de avaliação

Os objetos são remanescentes de divisões e guardam relações atípicas ao universo onde está inserido, pela ausência do atributo de comparação, qualitativo e/ou quantitativo, que extrapola os limites das fronteiras amostrais

Tais discrepâncias depreciativas são questões físicas relativas a área, distância do núcleo urbano, distância da via pública, do pavimento, servidão de passagem, entre outras questões legais de desapropriações, lei do parcelamento do solo, uso e ocupação do solo e legislação ambiental APP que impõe restrições ao aproveitamento econômico do terreno.

Portanto estas diferenças ensejam o fator de homogeneização depreciativo que reflita o impacto da 'não conformidade' na predição do valor de avaliação.

Neste contexto, a norma de avaliação de imóveis urbanos ABNT NBR 14653-2 (2011), assevera que os procedimentos avaliatórios não previstos em norma devem ser descritos e fundamentados, conforme já relatado no laudo anterior.

BASE METODOLÓGICA

Foi utilizada a metodologia proposta, considerando o conceito e procedimento metodológicos da ABNT NBR 14653, que auxiliam a análise técnica da formação do valor de avaliação de imóveis em 'situações atípicas', quando comparados com outros similares inseridos no mesmo mercado imobiliário. A ABNT NBR 14653-1 (2001), págs. 3,5,7 e 8 com destaque:

- ✓ 3.44 valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.
- ✓ 7.3.2 A vistoria com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado, daí resultando condições para a coleta de dados.
- ✓ 8.1.1 Para identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados do mercado
- ✓ 8.1.2 Esta parte da NBR 14653 e as demais partes se aplicam a situações normais e típicas do mercado. Em situações atípicas, é facultado ao técnico o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.

ENQUADRAMENTO

As restrições quanto ao uso e ocupação de terras remanescentes que comprometem o seu aproveitamento eficiente decorrentes de:

- Localização parcial protegida para conservação de recursos naturais: abrangidos por áreas de preservação permanente APP
- Falta de acesso entre o imóvel e a via pública, caracterizando o imóvel como encravado, ou seja, propriedade menor que fica dentro de outra maior.

A situação atípica é interferida porque ambas as glebas são encravadas no fundo de uma terceira gleba que faz frente a via pública, com acesso restrito a servidão de passagem, conforme já destacado em laudo anterior.

O engenheiro civil PELLEGRINO, José Carlos (1969), em “Critério para Avaliação de Faixa de Servidão”, revista Dirigente Construtor, pág 59, de outubro de 1969, desenvolveu o critério de avaliação fundamentado no impacto das restrições da servidão na valoração e rentabilidade do imóvel, gerando coeficiente de servidão, ou índice de depreciação igual a 0,3333 e 0,6667, para imóveis rurais e urbanos, respectivamente, que são aplicados sobre o valor de mercado das terras da faixa de servidão.



SITUAÇÃO

A região dos imóveis objetos é exclusivamente rural; existem outros imóveis na região que podem trazer dúvidas ao juizado, face as variações de valores, fica esclarecido que a simples mudança de zoneamento mesmo que a gleba seja na região, abre-se mercado valorizando-o para empreendimentos industriais/comerciais/residenciais o que não é o caso em estudo; toda especulação e projetos de lei não são fatos, mesmo porque se fosse haveria liquidação no último leilão judicial.

Nível de Oferta	Média
Nível de demanda	Baixa
Absorção	Baixa
Desempenho do mercado atual	Recessivo

RESULTADO TÉCNICO E CONCLUSÃO DA PERÍCIA

Realizadas pesquisas e estudos ao Imóvel Avaliando, lançando mão as consultas e fontes mencionadas que serviram para convicção dos valores, por se caracterizarem a trabalhos desta natureza, tratamos as informações obtidas aplicando-se fatores de transposição e correção, consubstanciadas com normas da ABNT que contribuíram para a formação do valor global das melhorias em:

<u>Valor total Gleba A = R\$ 1.460.000,00</u> <u>arredondado</u>	
<u>Valor total Gleba B = R\$ 2.090.000,00</u> <u>arredondado</u>	

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 14 páginas.

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

Sumaré, 18 de junho de 2024.



Max Roli De Cicco
MAX ROLI DE CICCO
 Perito Judicial
 Conpej. 200.1466
 Creci/SP 61.480



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR ANDRÉ PEREIRA DE SOUZA JUIZ DE DIREITO DA 2ª -
SEGUNDA VARA CÍVEL DO FÓRUM DA COMARCA DE SUMARÉ SP

ESCLARECIMENTO PERICIAL

Processo: 0001854-12.2013.8.26.0604

Requerente: Carlos Alberto Messias

Requerido: Marcos Roberto Noveletto

RESUMO

Vem este signatário prestar esclarecimentos a nova impugnação de fls 772 relativo a prova pericial, onde desta vez o requerido questiona diversos assuntos, e após tomar ciência do teor, este Vistor cumprindo seu mister prestará os esclarecimentos como segue:

ESCLARECIMENTOS

Questão

Feitos os esclarecimentos acima é necessário consignar que a avaliação realizada **não corresponde com a realidade do local ficando muito aquém do valor real do imóvel.**

Anote-se ainda que conforme abaixo se verá, **a avaliação foi realizada sem que o nobre Perito considerasse as informações a ele repassadas pelo Executado relativamente a inclusão da área avaliada no plano diretor do município que agora passou a ser comercial,** sendo certo que prejudicada a avaliação sem considerar essa informação, razão pela qual os Executados impugnaram desde logo o laudo ofertado requerendo outrossim, a destituição do perito.

RESPOSTA: sim o requerido enviou a perícia a informação; contudo as avaliações imobiliárias são subsidiadas por normativas técnicas e metodologias aplicáveis, conforme o que segue;

e por ANTONIO RODRIGUES DE SA, protocolad
br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do,

Foi aplicado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme preconizado pela ABNT 14.653-2 adequado para trabalhos desta natureza, o profissional busca os dados e informações de proprietários, Corretores de Imóveis e imobiliárias, por ofertas e negócios efetivamente realizados, ou que reflete a experiência mercadológica desses profissionais, obtendo o valor do m² na região onde se localiza o Imóvel Avaliando, estes preços foram homogêneos corrigindo distorções e obtendo o valor resultante, tendo por base o mês de junho de 2024.

Desta forma o laudo foi realizado em conformidade a norma, o fato da mudança de zoneamento poderá sim alterar o valor mercadológico da região, à medida que a informação e expansão urbana chegar, bem como a procura por interessados, grupos industriais e instalações locais;

A lei de mudança de zoneamento foi promulgada na véspera do natal/2023 e o laudo protocolado em jun/2024, ou seja, cerca de 5 meses da vigência da nova lei, assim não refletiu (a época) mudanças no valor de mercado;

A valor de mercado é obtido através de ofertas de imóveis na data da pesquisa, conforme visto nos elementos amostrais/referenciais e estudo dos valores, todos com informação de contato conferidos pela perícia;

Importante salientar que valor de mercado, é a média de preços ofertados e pagos pelo mercado;

Com a chegada deste esperado progresso e evolução das regiões afetadas com a mudança de zoneamento, certamente sofrerão a esperada valorização da região, não sabemos quando de fato os resultados se tornarão reais.

Veja o comentário inconveniente lançado pelo Expert as fls. 754 dos Autos, com relação as informações de alteração do zoneamento, comentário esse que, além de completamente divorciado da verdade, também se divorcia do ordenamento jurídico pátrio, já que é vedado ao perito esse tipo de conduta:

Existe especulações e projetos de lei engavetados com relação a expansão urbana na região, que a longos anos fomenta a ideia de valorização na região.

Aqui é necessário dizer que o Expert ultrapassa os limites legais de seu mister, já que o ordenamento jurídico pátrio lhe proíbe de emitir opiniões pessoais que exedam o exame técnico da perícia.

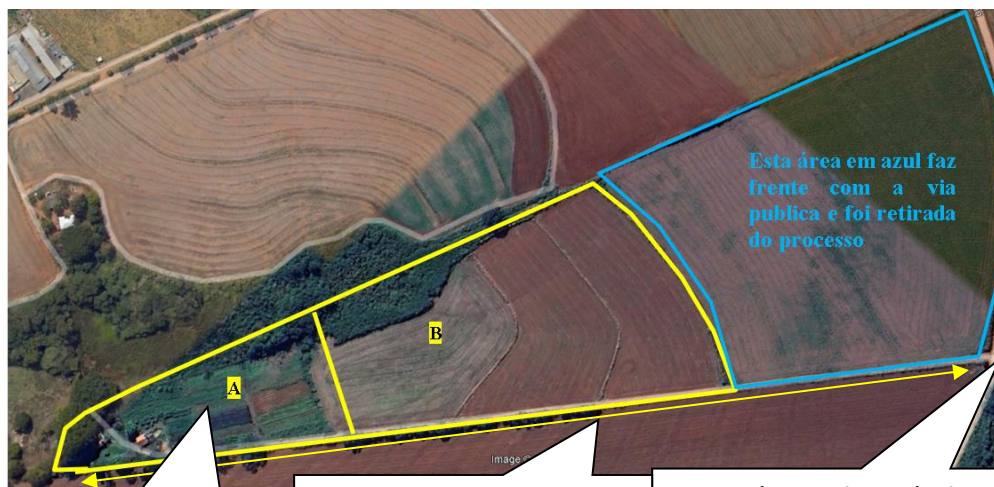
o número WSMR24701262943
2013.8.26.0604 e código mNSXQbQi.

Cumpra esclarecer que a perícia que não emite opinião, projetos são públicos e já era de conhecimento da perícia, a existência do plano diretor com a pauta do referido zoneamento em outro momento do governo Sumareense; bem como esclarece a perícia não possui qualquer vínculo, conhecimento, parentesco ou interesses econômicos com as partes envolvidas, permanece despida de toda e qualquer mácula para realização dos trabalhos, todos os laudos foram realizados de forma limpa, ética e honesta;

Ademais, pelo que se vê, o Expert limita-se a copiar o teor dos laudos anteriormente por ele elaborados e anulados judicialmente, sem sequer, mesmo recebendo novamente honorários, efetuar um trabalho investigativo para considerar em sua avaliação as características atuais e reais das áreas a serem novamente avaliadas que, aliás, informações lhe foram passadas pelo executado conforme acima se comprovou.

r.ANTONIO RODRIGUES DE S
isadigital/pg/abrirConferenciaI

Excelência, é simples compulsar os autos e observar a inexistência desta afirmação, a ética e a verdade mandam lembranças, é salutar com mais de 1.000 laudos protocolados desde o ano de 2008, esta perícia graças a DEUS, nunca recebeu anulação judicial de seus laudos.



Esta área "A" de menor valor, possui reserva de APP, além de ser mais ao fundo da gleba "B"

A seta amarela indica a servidão de passagem para as áreas encravadas "A" e "B" ambas, sem frente para via pública, único e coletivo acesso, além de declive acentuado.

Esta é a via pública, estrada de chão batido que dá acesso as áreas em avaliação

Com todo o respeito devido, aqui é de saltar aos olhos o que fez o expert em manifesto prejuízo dos Executados, **sendo de rigor sua destituição em razão da quebra de confiança, o que desde logo se requer.**

Seria possível que a GLEBA “B” tivesse tamanha desvalorização passados mais de 07 anos da primeira avaliação já que na atualidade foi agraciada com o zoneamento comercial/industrial conforme acima se viu????????????????

Importante anotar que consta do laudo que referidas áreas não sofreram qualquer alteração, aliás, são áreas contíguas.

Mais uma vez pedindo vênica, não há como concordar com os valores acima vez que desprovidos de qualquer justificativa técnica.

nte por ANTONIO RODRIGUES DE SA, protocolado em 15/10/20
s.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o pro

Com a imagem acima detalhada, podemos observar motivos das áreas sofrerem fator depreciativo, possuir APP, serem encravadas, possuírem declive acentuado, gleba “A” com não melhorias não significativas, gleba “B” não possui melhorias apenas plantio, acesso por servidão coletiva, todas as fundamentadas pesquisas de mercado apontam assertivamente cada qual a sua época, a reduzida valorização mercadológica dos imóveis objetos ao longo destes anos, todas questionadas pelo suplicante, conforme o que segue;

Com todo o respeito devido, aqui é de saltar aos olhos o que fez o expert em manifesto prejuízo dos Executados, **sendo de rigor sua destituição em razão da quebra de confiança, o que desde logo se requer.**

Seria possível que a GLEBA “B” tivesse tamanha desvalorização passados mais de 07 anos da primeira avaliação já que na atualidade foi agraciada com o zoneamento comercial/industrial conforme acima se viu????????????????

Importante anotar que consta do laudo que referidas áreas não sofreram qualquer alteração, aliás, são áreas contíguas.

Mais uma vez pedindo vênica, não há como concordar com os valores acima vez que desprovidos de qualquer justificativa técnica.

ente por ANTONIO RODRIGUES DE SA, protocolado em 15/10/20
us.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o pro

A seguir continua o requerido arguindo desídia da perícia elaborando a pesquisa com referenciais de 2017;

Agora veja as Fls. 488 o mesmo imóvel agora referência R2 no laudo elaborado em 22 de Outubro de 2021, ou seja, 04 anos após o laudo acima apontado:



Agora, para piorar, veja a imóvel referência R1 constante do laudo de fls. Fls. 488 elaborado pelo Expert na data de 22/10/2021:



o original, assinado digitalmente por ANTONIO RODRIGUES DE SA, protocolado em 15/10/2024 às 15:47, sob o número WSMR25700300133. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001854-12.2013.8.26.0604 e código AnKtulPG.

A perícia ratifica que alguns dos mesmos imóveis sim, foram reutilizados como amostras/referencia, porque ainda permaneciam em oferta, anunciados em plataformas publicitárias, nas imobiliárias, conferidos, confirmados e vistos, inclusive alguns com o mesmo valor, ou seja, todos referenciais VÁLIDOS.

Conforme se vê o laudo foi elaborado levando em conta anúncios inexistentes bem como anúncios desatualizados que, sem dúvida, colocam em dúvida sua veracidade bem como causa prejuízos aos executados impondo-se, mais uma vez o reconhecimento de erro na perícia com a realização de nova perícia NOMEANDO-SE NOVO PERITO o que desde logo se requer.

or ANTONIO RODRIGUES
xastadigital/pg/abrirConferer

A petição do requerente foi redigida 4 meses após o laudo, logo poderá acontecer de algum imóvel sair de oferta, alguma inconsistência do portal de anúncios, não abrir a página, ou página inexistente, ou ainda alterações de valores, o que é natural, venda ou desistência de venda, saída de anúncios do ar, de modo que isso não justifica, erros, veracidade ou levar em conta anúncios desatualizados.

Note então que não há erro na execução do laudo, contudo tal questionamento fls 780/787 se torna pedagógico para reflexão acerca da liquidez imobiliária deste seguimento de imóveis em específico, de modo fica justificado e esclarecido o motivo do reuso das amostras e também da não valorização ao longo dos anos.

O mercado é soberano na política dos preços, dita ordens, é volátil, depende da temperatura e pressão da economia, para ontem é o preço, para hoje e amanhã carece de novos estudos, a pesquisa é para a data, face as variações, onde, quando, quanto e como.

QUESITOS DO REQUERIDO FLS 792 A 796

Queira o Perito responder se quando da elaboração do laudo ele tinha conhecimento sobre a promulgação da Lei Municipal nº 7284 de 20 de dezembro de 2023 que aprovou o plano diretor e alterou o zoneamento do município de Sumaré?

RESPOSTA: este quesito já está respondido nos esclarecimentos acima

Caso positiva a resposta ao item 01, queira o perito responder o porquê as áreas ainda foram avaliadas como se rural fossem?

RESPOSTA: este quesito já está respondido nos esclarecimentos acima

Caso negativa a resposta ao item 01, queira o Perito responder se o Executado Marcos Noveletto lhe encaminhou via Watts App na data de 16/04/2024 cópia da Lei mencionada no item 01 bem como mapa do novo zoneamento do município?

RESPOSTA: este quesito já está respondido nos esclarecimentos acima

Queira o Perito responder em qual zoneamento do município de Sumaré estão inseridas as duas áreas periciadas?

RESPOSTA: o requerente já trouxe aos autos fls 773 a informação do novo zoneamento local.

Queira o Perito responder se áreas situadas em zoneamento rural possuem o mesmo valor de venda de áreas situadas em zoneamento COMERCIAL/INDUSTRIAL?

RESPOSTA: o tema relativo a valor face a mudança de zoneamento, já se encontra respondida nos esclarecimentos

*Queira o Perito responder qual a origem da informação lançada por ele as fls. 754 dos autos, **quando se refere a projetos de lei engavetados com relação a expansão urbana no município**, cuja cópia do comentário vai abaixo colacionado, esclarecendo ainda o que ele quis dizer quando utiliza o termo “projetos de lei engavetados”*

RESPOSTA: a perícia se referiu aos projetos do plano diretor do município, que estavam em trâmite, retardados/vagarosos, com aplicações de mudanças para votação na câmara

Tendo por base a planilha abaixo extraídas dos laudos emitidos por Vossa Senhoria as fls. 227/241/489 e 763 respectivamente, queira o nobre Perito esclarecer trazendo comprovação técnica, o motivo da oscilação para menor conforme se percebe no valor da Gleba “B”, quando se analisa as avaliações feitas por Vossa Senhoria no transcorrer do presente processo nos anos de 2017,2021 e 2024?

GLEBA	DATA DA AVALIAÇÃO	VALORTRIBUIDO
“B”	23/02/2017	R\$49,19
“B”	22/10/2021	R\$51,99
“B”	18/06/2024	R\$39,36

Qual a justificativa técnica para que a área denominada Gleba B avaliada em R\$51,99 o m2 na data de 22/10/2021 tenha sido avaliada agora na data de 16/06/2024 em R\$39,36???

RESPOSTA: no estudo apresentado a época foi realizado coleta de amostras e imóveis referenciais similares, que constam ficha técnica do corpo do laudo, foram homogeneizados e sana a média amostral, a conclusão trata do valor de mercado do imóvel naquela data.

Da mesma forma, tendo por base a planilha abaixo, queira o perito esclarecer o porquê a Gleba “A”, ao contrário da Gleba “B”, embora ainda não represente a realidade, sofreu oscilação para maior no mesmo período, já que se tratam de áreas contíguas e com as mesmas características conforme consta do laudo?

GLEBA	DATA DA AVALIAÇÃO	VALORTRIBUIDO
“A”	23/02/2017	R\$34,43
“A”	22/10/2021	R\$36,39
“A”	18/06/2024	R\$39,36

RESPOSTA: a resposta do quesito acima, responde este quesito

Queira o nobre Perito responder, considerando sua formação técnica, se ele acredita que uma gleba de terras que, conforme consta do laudo, não sofreu qualquer alteração poderia valer menos do que valia passados longos 07 (sete) anos?

RESPOSTA: a conclusão do estudo apontou para um resultado menor, porque o mercado de venda atual para aquela data apresentou a média amostral adequada – existem variações que podem impactar positiva ou negativamente o mercado de acordo com a oferta e procura, interesses comerciais, economia, etc.

Queira o nobre Perito responder se o imóvel de referência R1 constante do laudo de fls. Fls. 488 elaborado na data de 22/10/2021 é o mesmo imóvel referência R1 das fls. 758 do laudo atual que foi elaborado na data de 18/06/2024?

RESPOSTA: o tema relativo ao uso de algumas de imóveis/amostras já utilizadas em outro laudo se encontra respondida nos esclarecimentos

Caso positiva a resposta do item 10, queira o perito responder se é legalmente permitido ou ao menos usual que se utilize como referência em laudo pericial um anúncio datado aproximadamente de três anos atrás para confeccionar uma média de valores de imóvel de terceiros para efeito de levá-lo a hasta?

RESPOSTA: o tema relativo ao uso de algumas de imóveis/amostras já utilizadas em outro laudo se encontra respondida nos esclarecimentos

Queira o nobre Perito responder o porquê os imóveis utilizados por ele como referência para a confecção da média especialmente o R1, R2 e R4 não estão ativos quando se clica no link contido no anuncio?

RESPOSTA: o tema relativo a não abertura do link se encontra respondido nos esclarecimentos

Queira o Perito responder se o imóvel R4 contido no laudo as fls. 759 é o mesmo imóvel que foi apresentado aos autos na petição de fls. 509 PELOS EXECUTADOS na data de 13/12/2021 conforme se vê abaixo?

RESPOSTA: aparentemente trata-se do mesmo imóvel

Caso positiva a resposta queira o nobre Perito informar se é crível e legalmente permitido que se utilize de anúncio desatualizado (03 anos) para a confecção de laudo pericial que levará imóvel de terceiros a hasta?

RESPOSTA: como já respondido está nos esclarecimentos, o mesmo imóvel permanecia em oferta na data que a perícia realizou o estudo, cotejado e confirmado via link e ligação a imobiliária, sendo, portanto, amostra válida.

Queira o nobre Perito responder se ele tem conhecimento de que a mesma área referente ao R3 do LAUDO verificada as fls. 758 saltou seu valor de R\$8.700.000,00 (oito milhões e setecentos) para R\$14.500.000,00 (quatorze milhões e quinhentos mil reais) conforme se vê abaixo?

RESPOSTA: conforme já respondido nos esclarecimentos, o estudo das amostras é para a data da perícia, toda e qualquer amostra de imóvel a venda podem sofrer variações de valores, desistências, negócios realizados e sair de oferta.

Queira o nobre Perito responder se o fato acima traria alteração do valor apurado no laudo?

RESPOSTA: toda alteração nos valores aplicados a formula do cálculo altera o resultado

ENCERRAMENTO

Por tudo exposto a perícia espera haver prestado as informações necessárias, dando seu Múnus Pericial por encerrado, submetendo-o, portanto, a análise e interpretação de V. Excelência, permanecendo a disposição.

Sumaré, 14 de março de 2025.




MAX ROLI DE CICCO
Perito Judicial
Conpej. 200.1466
Creci/SP 61.480

