



**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI –
PINHEIROS - COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

PROCESSO : Nº 0003384-65.2005.8.26.0011
CARTÓRIO : 2º OFÍCIO
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
EXEQUENTE : JOSÉ SANTOS FILHO E OUTRO
EXECUTADO : MAKOPIL EMPREENDIMENTOS DE OBRAS LTDA

CAIO PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 5071045442, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo à V. Exa.

L A U D O

**CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DOS IMÓVEIS****Localização****Imóvel 1: Rua Cardeal do Norte, Lote 46, Bairro da Cachoeira, Ibiúna, SP****Imóvel 2: Rua Cardeal do Norte, Lote 47, Bairro da Cachoeira, Ibiúna, SP****Data base: Julho de 2025****Valor do imóvel 1: R\$ 148.000,00**
(cento e quarenta e oito mil reais)**Valor do imóvel 2: R\$ 148.000,00**
(cento e quarenta e oito mil reais)



CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 3335, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 2 (dois) imóveis localizados na Rua Cardeal do Norte, Lotes 46 e 47, Bairro da Cachoeira, Ibiúna, SP, devido a uma Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, tendo sido o signatário, honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

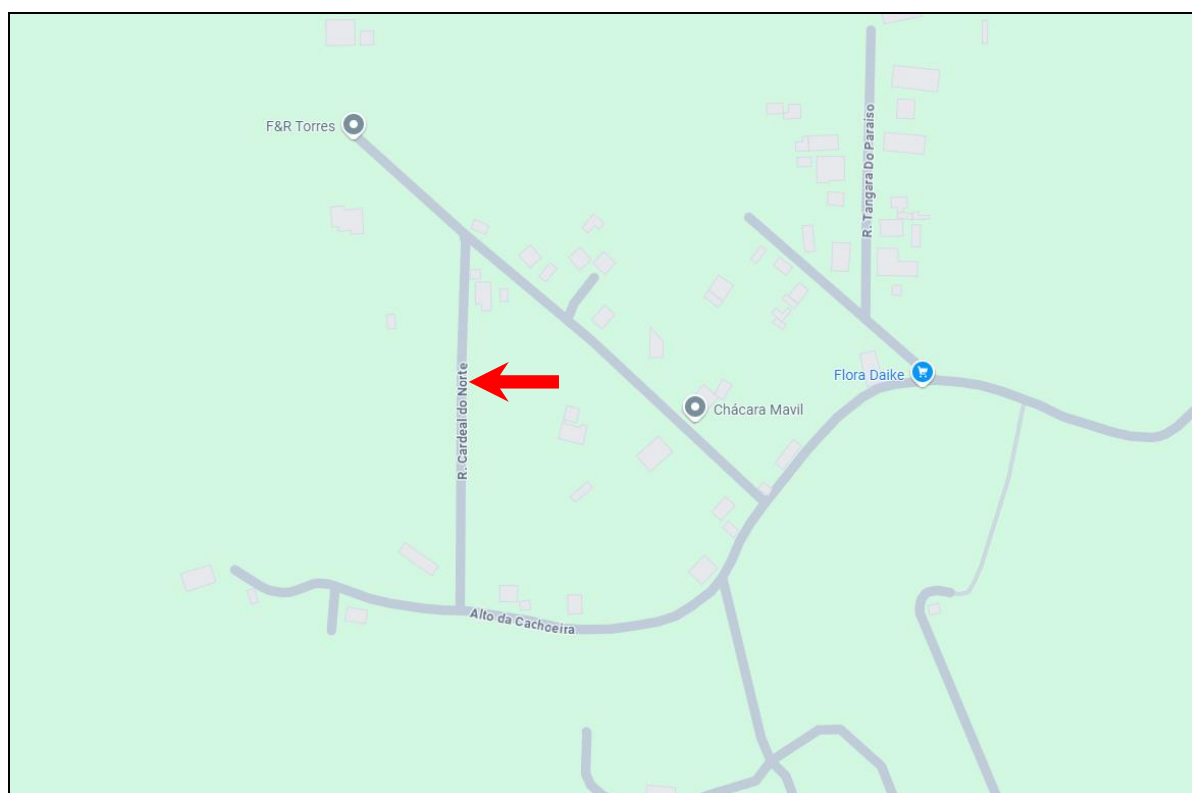


CAPÍTULO III – VISTORIA

1. Localização

Os imóveis avaliando localizam-se na Rua Cardeal do Norte, Lotes 46 e 47, Bairro da Cachoeira, Ibiúna, SP.

2. Planta de localização



3. Acessibilidade

O acesso ao imóvel avaliando é fácil e direto pela Rua Cardeal do Norte.



4. Foto Aérea



5. Topografia

A topografia do imóvel apresenta-se em acive de até 5%.

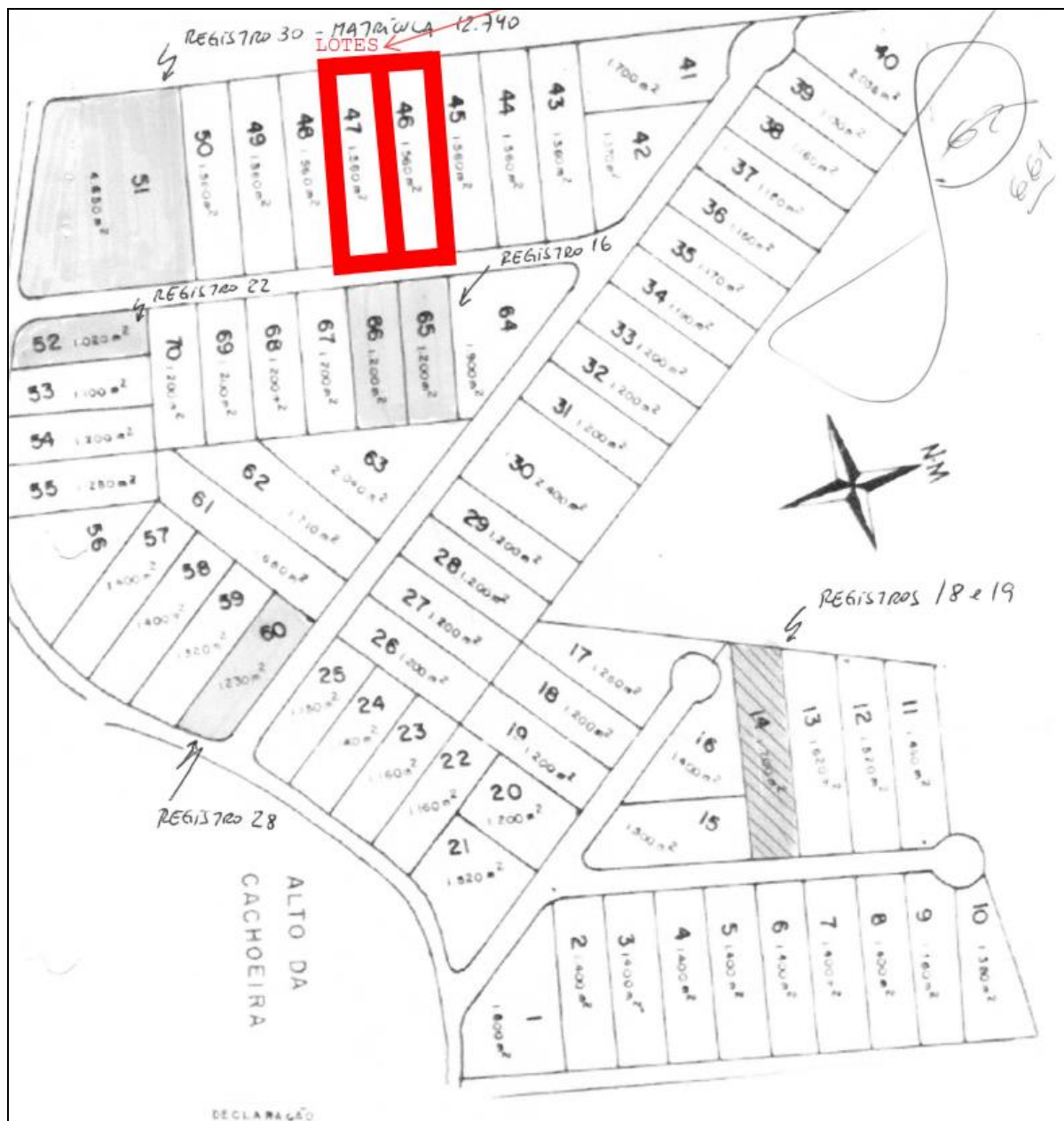
6. Características do solo

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.



7. Dimensões do terreno

O terreno possui, conforme análise do mapa do loteamento disponibilizado, 20,00 metros de testada, 78,00m da frente aos fundos e pelos fundos termina com a largura de 20,00m, perfazendo assim a área total de 1560,00m² cada lote.

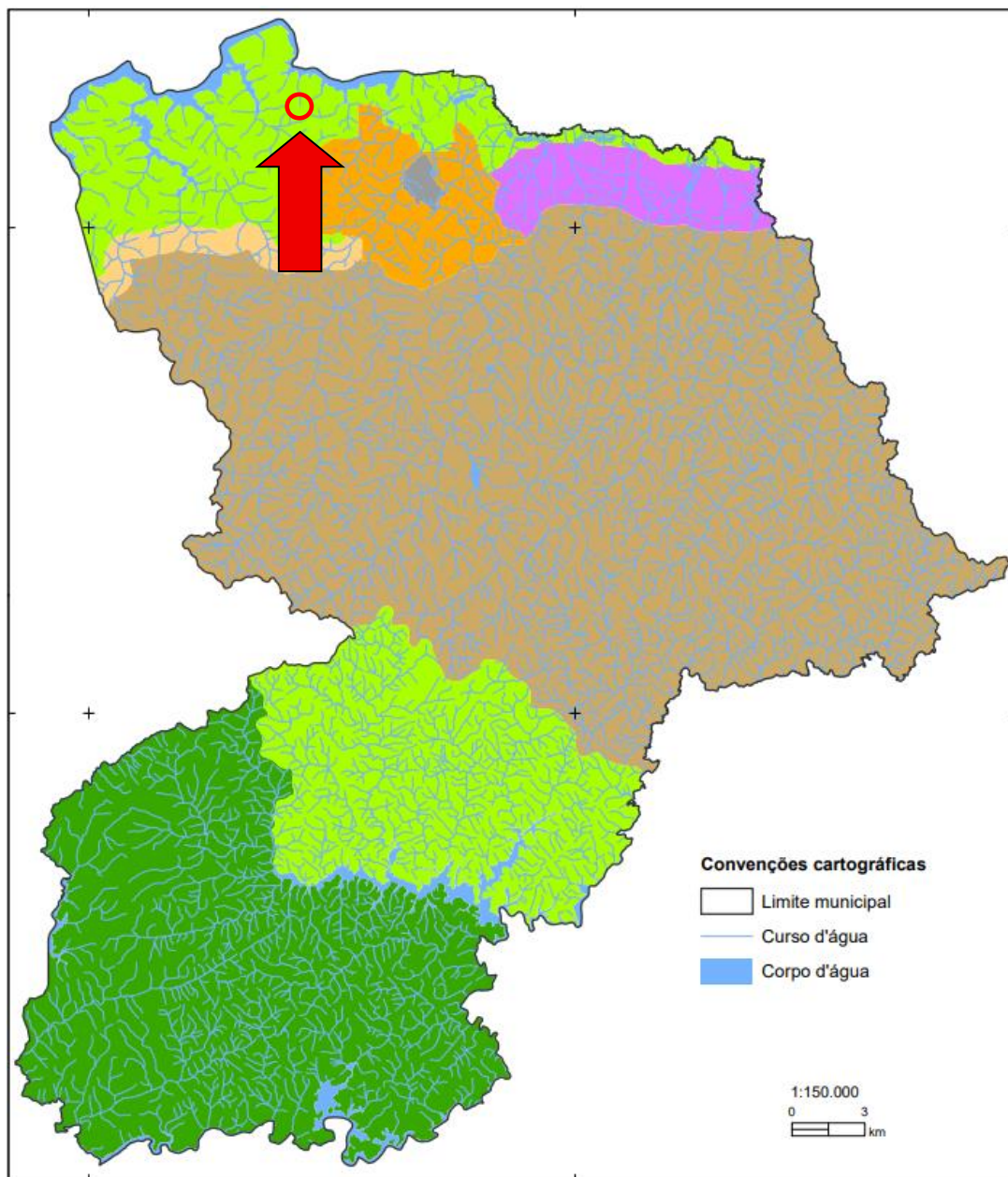


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO SERRENTINO PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2025 às 19:45, sob o número WPIN25701747280. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003384-65.2005.8.26.0011 e código h6Kb59ZL.



8. Zoneamento

Os imóveis estão situados na Zona Urbana de Interesse Ambiental (ZUIA).



MACROZONEAMENTO

Macrozona de Destinação Urbana (MDU)

- Zona de Urbanização Consolidada
- Zona de Urbanização em Consolidação 01
- Zona de Urbanização em Consolidação 02

- Macrozona de Destinação Industrial (MDI)
- Macrozona de Destinação Rural (MDR)
- Macrozona de Interesse Ambiental (norte = 01 e sul = 02)
- Macrozona de Interesse Ambiental



De acordo com a Lei nº 2.129 de 01 de dezembro de 2016:

§5º- Zona urbana de interesse ambiental (ZUIA) – Essa Zona Urbana compõe os terrenos mais próximos ao redor da Represa de Itupararanga, ou de suas principais drenagens, com maior suscetibilidade à contaminação desse manancial (**DESENHOS 5, 6 e 7 – ANEXO I**).

I- Deve ser caracterizada principalmente pela proteção dos Recursos Hídricos, constituindo uma área de manancial (**DESENHOS 4 e 7**).

II- Estão destinadas à concentração de atividades de recreação, lazer, turismo e extrativismo vegetal que conciliem a proteção dos bens naturais e culturais.

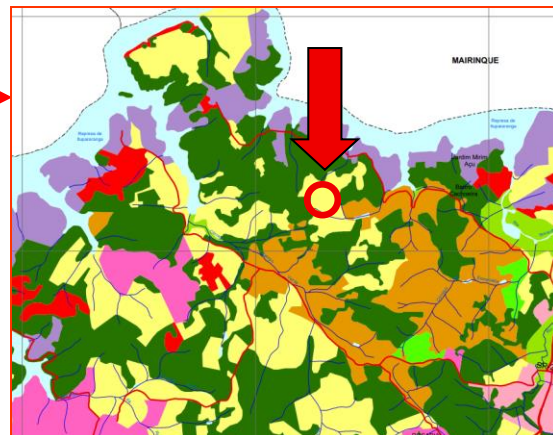
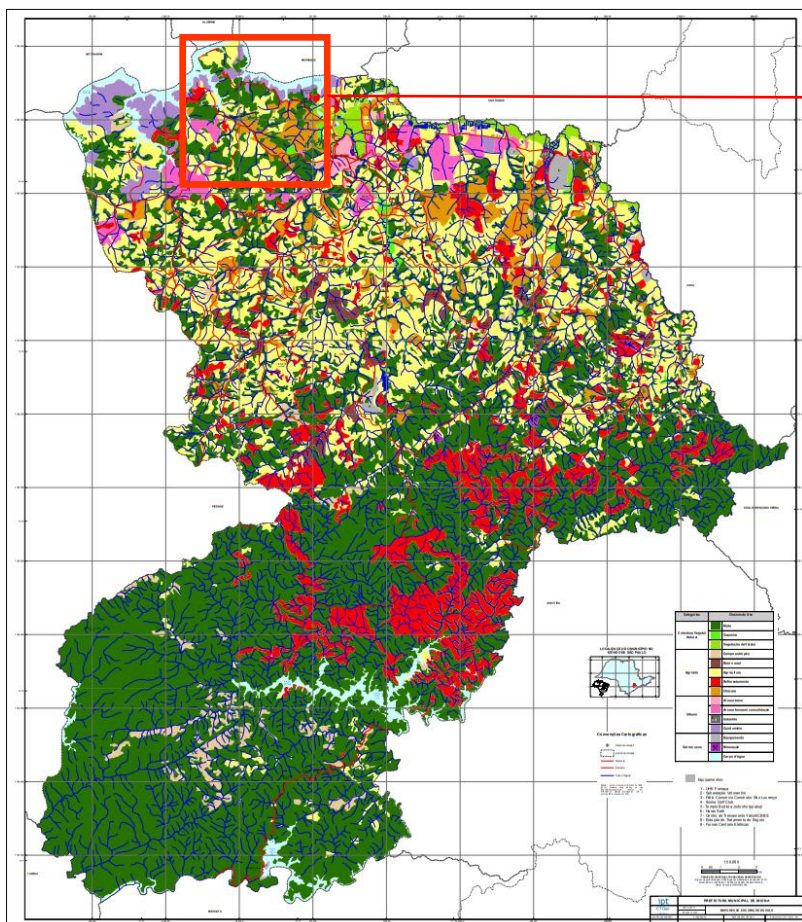
III- A ocupação dessa Zona deve atender às diretrizes e recomendações estabelecidas no Plano de Manejo da APA Itupararanga (aprovado em 21 de julho de 2010, pela Deliberação CONSEMA 16/2010), com as diretrizes específicas e os respectivos usos e atividades permitidas em cada subzona da referida APA. Além disso, deve-se seguir as diretrizes do quadro-legenda anexado à Carta Geotécnica do **DESENHO 6 – ANEXO I**, submetendo-se à exigência da Lei Lehmann, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e a aprovação de projeto de loteamento e desmembramento, dentre outras obrigações legais.

IV- É importante a criação de Parques Municipais em fragmentos de vegetação nativa preservada, juntamente com a recomposição vegetal com espécies nativas da região, especialmente em áreas de várzea, APP e campo antrópico.

V- A expansão urbana deve estar condicionada à infraestrutura básica, sendo que os núcleos urbanizados, as edificações, os usos e a intensidade de usos, e a regularização de assentamentos, subordinar-se-ão à necessidade de manter ou restaurar a qualidade do ambiente natural e respeitar a fragilidade dos seus terrenos.



9. Mapa de uso e ocupação do solo



Categorias	Classes de Uso	
Cobertura Vegetal Natural		Mata
		Capoeira
		Vegetação de Várzea
Agrícola		Campo antrópico
		Bairro rural
		Agricultura
		Reflorestamento
		Chácara
		Área urbana
		Área urbana em consolidação



De acordo com a Lei nº 2.129 de 01 de dezembro de 2016:

**CAPÍTULO I
DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

solo:

residências.

Art.41 - São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do

I- Coeficiente de aproveitamento básico (C.A) igual a 2 (dois) para

II- Taxa de ocupação (TO) igual a 70% para residências.

III- Taxa de Permeabilidade de 10% para residências.

IV- Coeficiente de aproveitamento básico (C.A) igual a 4 (quatro) para comércios, serviços, institucional e prédios multifamiliares.

V- Taxa de ocupação (TO) igual a 100% para comércios e serviços nas Ruas XV de Novembro, Pinduca Soares e Cel. Salvador Rolim de Freitas e demais locais a Taxa de ocupação (TO) igual a 80%, sendo 20% para vagas de estacionamento.

VI- Taxa de Permeabilidade de 0% para comércios, serviços e institucional.

VII- Recuo.



10. Ilustração fotográfica



Vista da Rua Cardeal do Norte que dá acesso aos imóveis avaliando



Vista da frente do imóvel (Lote nº 46)



Vista geral do terreno (Lote nº 46)



Vista da frente do imóvel (Lote nº 47)



Vista geral do terreno (Lote nº 47)



CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Terreno

1.1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo II), resumidos no Quadro resumo de homogeneização (Anexo III), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada (Anexo IV).

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, resumidos no Anexo I).

O Valor da Terra Nua, também ajustada à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a área avalianda e o respectivo valor unitário básico.

1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:

1.2.1. Fator testada (C_f)

$$C_f = (F_r / F_p)^f \quad \text{sendo: } f = 0,20 \text{ e limite: } F_r / 2 < F_p < 2 F_r$$

$$F_r = 10,00m \quad \text{e} \quad F_p = 20,00m$$

$$C_f = (10,00 / 20,00)^{0,20}$$

$$C_f = \mathbf{0,871}$$



1.2.2. Fator profundidade (C_p)

$$P_e = (\text{Área} / \text{Testada})$$

$$P_e = (1560,00 / 20,00) = 78,00\text{m}$$

Como P_e é superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} < P_e < 3P_{ma}$), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / [(P_{ma} / P_e) + \{ [1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^p \}]$$

Portanto: **$C_p = 1,161$**

1.2.3. Fator frentes múltiplas (C_e)

O referido fator não se aplica, pois o imóvel encontra-se classificado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo I – 2ª zona.

1.2.4. Fator topografia (F_t)

Topografia em terreno com aclive de até 10%.

Portanto: **$F_t = 1,050$**

1.2.5. Fator consistência do terreno (F_c)

O imóvel possui solo seco.

Portanto: **$F_c = 1,000$**

1.3. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de julho de 2025, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 102,49 / \text{m}^2$$



1.4. Valor do terreno

O valor do terreno foi calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_t = V_u / \{1 + [(C_f - 1) + (C_p - 1) + (F_p - 1) + (F_c - 1)]\} \times A_t$$

Simplificando:

$$V_t = V_u / (C_f + C_p + F_p + F_c - 3) \times A_t$$

Sendo:

V_t = Valor do terreno

V_u = Valor unitário homogeneizado (R\$ 102,49 / m²)

C_f = Fator testada (0,871)

C_p = Fator profundidade (1,161)

F_p = Fator topografia (1,050)

F_c = Fator consistência do solo (1,000)

A_t = Área do terreno (1560,00m²)

$$V_t = 102,49 / (0,871 + 1,161 + 1,050 + 1,000 - 3) \times 1560,00$$

$$V_t = \mathbf{R\$ 147.767,47}$$

Ou, em números redondos,

$$V_t = \mathbf{R\$ 148.000,00}$$

(cento e quarenta e oito mil reais)



CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 17 (dezessete) páginas digitadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 5 (cinco) anexos.

São Paulo, 23 de julho de 2024

CAIO PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL



ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO



ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IF_e).

3. Fator testada (C_f)

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “b” da Norma**, tendo como testada de referência:

$$F_r = 10,00m.$$

4. Fator profundidade (C_p)

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item “a” da Norma**, tendo como profundidades de referência:

$$P_{mi} = 25,00m \text{ e } P_{ma} = 40,00m.$$

5. Fator frentes múltiplas (C_e)

Conforme o disposto no **item 10.3.3 da Norma**, imóveis enquadrados no Grupo I – 2ª Zona, não se aplica o Fator Frentes Múltiplas.



6. Fator topografia (F_t)

Conforme o disposto no **item 10.5.2 da Norma**, tendo como referência:

Terreno Plano.

7. Fator consistência do terreno (F_c)

Conforme o disposto no **item 10.5.3 da Norma**, tendo como referência:

Terreno seco.

8. Fator área

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$$

Sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área do elemento comparativo

A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

9. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.



O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times ((F_{tr} - 1) + (F_a - 1) + (C_f - 1) + (C_p - 1) + (F_t - 1) + (F_c - 1) + 1) \}$$

Simplificando:

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_{tr} + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Zona de características homogêneas	Grupo I – 2ª Zona
Frente de referência (F_r)	10,00m
Profundidade mínima (P_{mi})	25,00m
Profundidade máxima (P_{ma})	40,00m
Expoente do Fator frente (f)	0,20
Expoente do Fator profundidade (p)	0,50
Fator frentes múltiplas	Não se aplica
Número de fatores utilizados (n)	6
Área do terreno avaliando	1560,00m ²
Topografia	Aclive de até 10%
Consistência do solo	Seco
Índice fiscal	100,00
Data-base	Julho de 2025



ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Xavier Imóveis – Sr. Edson
	Tel.: (11) 4158-3016 (11) 94013-4736
02. Data	Julho de 2025
03. Localização	Rua Bertioga, s/nº
04. Índice Local	100,00
05. Área / Dimensões	1.000,00m ² / 20,00m de frente
06. Topografia	Em aclave até 20%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	-
09. Valor de venda	R\$ 150.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \left\{ \left[\frac{(V_i \times F_f) - V_b}{A_t} \right] \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \right\}$$

$$V_{u1} = \left\{ \left[\frac{(150.000 \times 0,9) - 0,00}{1000,00} \right] \times (1,000 + 0,946 + 0,871 + 1,022 + 1,110 + 1,000 - 5) \right\}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 128,00 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Vgv Imóveis – Sra. Fabiana
	Tel.: (11) 2501-0305 (11) 94789-2564
02. Data	Julho de 2025
03. Localização	Rua Carlos Gomes, nº 36
04. Índice Local	100,00
05. Área / Dimensões	1.400,00m ² / 16,00m de frente
06. Topografia	Em aclave até 10%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	-
09. Valor de venda	R\$ 145.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \left\{ \left[\frac{(V_i \times F_f) - V_b}{A_t} \right] \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \right\}$$

$$V_{u2} = \left\{ \left[\frac{(145.000 \times 0,9) - 0,00}{1400,00} \right] \times (1,000 + 0,973 + 0,910 + 1,213 + 1,050 + 1,000 - 5) \right\}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 106,88 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Cristal Imóveis – Sr. Claudio
	Tel.: (11) 3569-0560 (11) 97087-1238
02. Data	Julho de 2025
03. Localização	Estrada da Cachoeira, nº 3
04. Índice Local	100,00
05. Área / Dimensões	1.600,00m ² / 20,00m de frente
06. Topografia	Em aclive até 10%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	-
09. Valor de venda	R\$ 160.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u3} = \{ \{ [(160.000 \times 0,9) - 0,00] / 1600,00 \} \times (1,000 + 1,006 + 0,871 + 1,172 + 1,050 + 1,000 - 5) \}$$

$$V_{u3} = \mathbf{R\$ 98,83 / m^2}$$



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Atlântica Imóveis Guarujá – Sra. Elisangela
	Tel.: (13) 3371-5466
02. Data	Julho de 2025
03. Localização	Rua Franco da Rocha, Loteamento Saveiros de Ibiúna
04. Índice Local	100,00
05. Área / Dimensões	761,00m ² / 26,00m de frente
06. Topografia	Em active até 10%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	-
09. Valor de venda	R\$ 100.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u4} = \{ \{ [(100.000 \times 0,9) - 0,00] / 761,00 \} \times (1,000 + 0,914 + 0,871 + 1,000 + 1,050 + 1,000 - 5) \}$$

V_{u4} = R\$ 98,70 / m²


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Maria do Carmo Imóveis – Sra. Suzana
	Tel.: (11) 4616-9122
02. Data	Julho de 2025
03. Localização	Acesso - Estrada Municipal da Cachoeira
04. Índice Local	100,00
05. Área / Dimensões	1.458,43m ² / 19,90m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	-
09. Valor de venda	R\$ 155.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u5} = \{ \{ [(155.000 \times 0,9) - 0,00] / 1458,43 \} \times (1,000 + 0,983 + 0,871 + 1,135 + 1,000 + 1,000 - 5) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 94,60 / \text{m}^2$$


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Lopes Splendore – Sra. Lilian
	Tel.: (11) 94063-1546 (11) 4712-4194
02. Data	Julho de 2025
03. Localização	Rua Gumercindo de Godoy Camargo, s/nº
04. Índice Local	100,00
05. Área / Dimensões	1.000,00m ² / 20,00m de frente
06. Topografia	Active de até 10%
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	-
09. Valor de venda	R\$ 110.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_r + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - 5) \}$$

$$V_{u6} = \{ \{ [(110.000 \times 0,9) - 0,00] / 1000,00 \} \times (1,000 + 0,946 + 0,871 + 1,022 + 1,050 + 1,000 - 5) \}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 87,92 / \text{m}^2$$

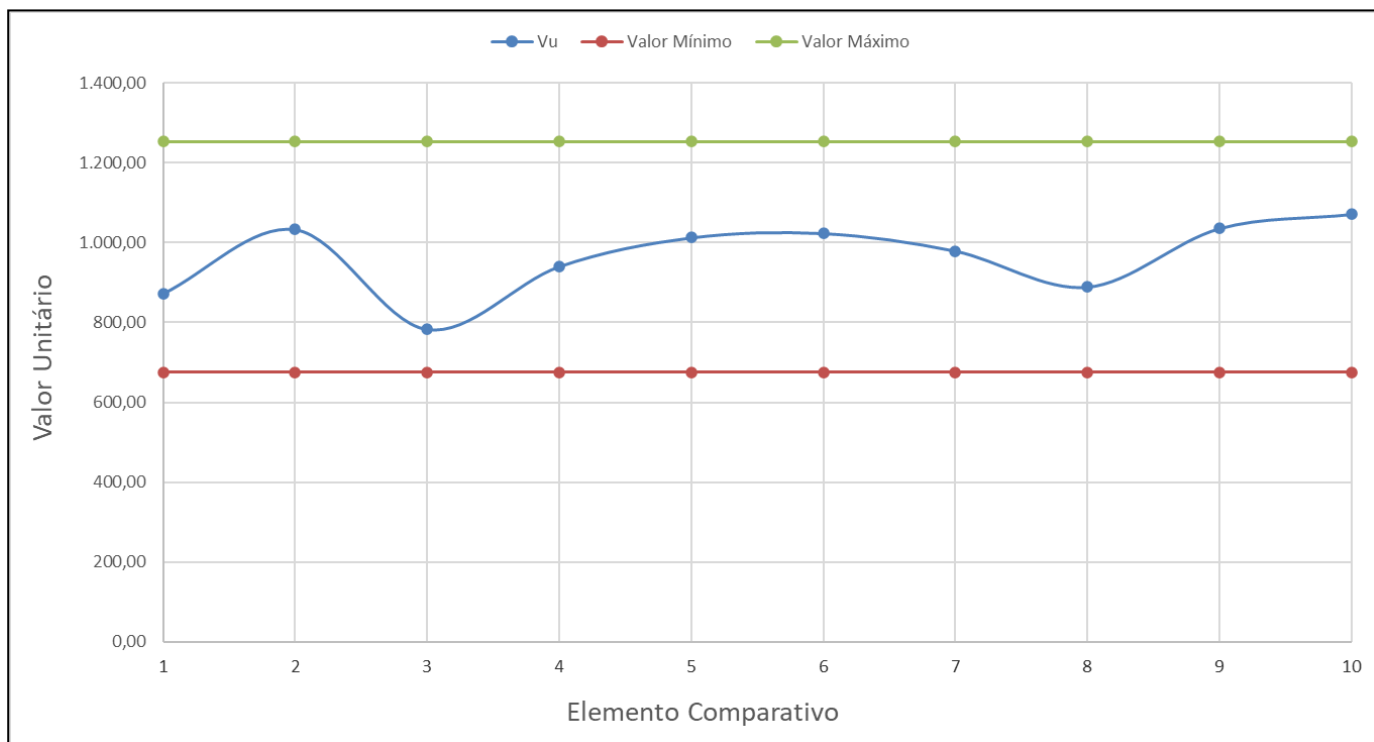


ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO



ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _f	V _b	A _t	F _{tr}	A _h	C _f	C _p	F _t	F _c	n	V _u
01	500.000,00	0,9	0,00	460,0	1,000	0,979	0,871	1,043	1,000	1	6	872,73
02	600.000,00	0,9	0,00	500,0	1,000	1,000	0,956	1,000	1,000	1	6	1.032,86
03	500.000,00	0,9	0,00	500,0	1,000	1,000	0,871	1,000	1,000	1	6	783,50
04	600.000,00	0,9	0,00	500,0	1,000	1,000	0,871	1,000	1,000	1	6	940,19
05	310.000,00	0,9	0,00	253,0	1,000	0,918	1,000	1,000	1,000	1	6	1.012,34
06	280.000,00	0,9	0,00	280,0	1,000	0,930	0,871	1,336	1,000	1	6	1.023,17





ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA


ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	128,00
V_{u2}	106,88
V_{u3}	98,83
V_{u4}	98,70
V_{u5}	94,60
V_{u6}	87,92

$$MA = \frac{R\$ 614,93 / m^2}{6} = R\$ 102,49 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 71,74 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 133,24 / m^2$$

Portanto, nenhum elemento foi desprezado, logo:

$$V_u = R\$ 102,49 / m^2$$



ANEXO V- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO TRATAMENTO POR FATORES


ANEXO V – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO TRATAMENTO POR FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

Conforme análise da tabela acima, o grau de fundamentação no tratamento de fatores atingido foi o **Grau II**.



**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI –
PINHEIROS - COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

PROCESSO : Nº 0003384-65.2005.8.26.0011
CARTÓRIO : 2º OFÍCIO
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
EXEQUENTE : JOSÉ SANTOS FILHO E OUTRO
EXECUTADO : MAKOPIL EMPREENDIMENTOS DE OBRAS LTDA

CAIO PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 5071045442, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo à V. Exa.

ESCLARECIMENTOS


A) Críticas dos Exequentes (fls. 3.449 / 3.454)
1. Quanto ao valor do imóvel

A nobre patrona dos Exequentes contestou o valor atribuído no laudo pericial aos lotes 46 e 47, alegando que este não reflete a realidade devido às irregularidades no loteamento, como a falta de individualização na matrícula e a inexistência de rede de água e esgoto. Além disso, ela destaca que 70% da área dos lotes é composta de mata, o que afeta o uso e o valor. Os elementos comparativos apresentadas no laudo foram considerados inadequados, pois não ponderaram corretamente as diferenças nas condições e documentação.

Esclarece este perito o que se segue:

- *Quanto a falta de individualização do bem na matrícula e insuficiência na consideração das condições específicas do loteamento.*

Em análise à reclamação concernente à ausência de individualização do bem na matrícula e à insuficiência na consideração das condições específicas do loteamento, venho ratificar a fundamentação apresentada pela patrona dos Exequentes. Diante disso, concluo pela aplicabilidade de um desconto estimativo de 30% sobre o valor do imóvel, de modo a refletir adequadamente as condições particulares envolvidas no presente caso. Com isso segue valores corrigidos dos imóveis:

Rua Cardeal do Norte, Lote 46, Bairro da Cachoeira, Ibiúna, SP

Valor do imóvel 1: R\$ 148.000,00 x 0,7 = R\$ 103.600,00

(cento e três mil e seiscentos reais)

Rua Cardeal do Norte, Lote 47, Bairro da Cachoeira, Ibiúna, SP

Valor do imóvel 2: R\$ 148.000,00 x 0,7 = R\$ 103.600,00

(cento e três mil e seiscentos mil reais)



- *Quanto a perícia não considerar que 70% da área é composta por mata densa com restrição de uso.*

Ao realizar a avaliação, foi constatado, conforme detalhado no Capítulo III - Vistoria, que as restrições de uso para o imóvel avaliando e os imóveis comparativos eram as mesmas. Todos os imóveis utilizados como comparativos estão localizados em uma Zona Urbana de Interesse Ambiental (ZUIA), com a classe de uso do solo designada como "Agrícola." Dessa forma, as condições e limitações foram uniformemente consideradas na análise comparativa, assegurando equidade e precisão na valoração

- *Quanto a discrepância entre diferentes avaliações anteriores e atuais.*

O laudo pericial foi realizado em estrita conformidade com as normas estabelecidas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE), seguindo precisamente a NBR 14653-2 da ABNT. Esta norma é fundamental para a avaliação de imóveis urbanos, utilizando o método comparativo direto com base em dados de mercado, assegurando assim a precisão e a objetividade da análise.

- *Quanto a comparação inadequada com outros imóveis regularizados, sem considerar a distância e a documentação.*

Durante a seleção dos imóveis comparáveis, foram utilizados critérios rigorosos. Optou-se por imóveis com maior similaridade e proximidade possível ao imóvel avaliando. Esse processo foi realizado para assegurar precisão e justiça na valoração. Apesar das possíveis limitações, selecionaram-se os imóveis que melhor refletiam as características e condições dos lotes em questão. A avaliação, portanto, buscou ser a mais alinhada possível com a realidade do mercado e das condições locais.



- *Quanto aos lotes possuírem irregularidades significativas, como a inexistência de rede de água e esgoto e declive do terreno, que não foram devidamente refletidas no valor proposto.*

Quando da avaliação dos lotes foi constatado que a inexistência de rede de água e esgoto não influenciava o valor, uma vez que o terreno foi avaliado sem benfeitorias. Conforme pode ser verificado no "Capítulo IV – Avaliação," foi considerado um acrive de até 10% no terreno, resultando em uma desvalorização de 5%.

Assim sendo, este perito, acreditando ter fornecido todos os esclarecimentos solicitados, fica à disposição de V. Exa. para dirimir quaisquer outras dúvidas que, porventura, venham a surgir.

Nestes termos,

P. Deferimento

São Paulo, 07 de outubro de 2025

CAIO PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL