

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível de Mogi das Cruzes

Processo
1014826372019-826-0361

Rubens Guilhemat, Arquiteto e Urbanista, Perito nomeado nos autos do processo acima identificado, tendo encerrado seu trabalho vem, pelo presente, apresentar suas conclusões.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel objeto

MATRÍCULA 26.119 - 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES- SP - um imóvel, situado no bairro de São Sebastião, distrito de Taiapuêba, neste município, o qual dista cerca de 1,5 km da sede do distrito de Taiapuêba a 22,5 km da sede deste município e comarca, encerrando a área de 41.232,00m², ou seja, 4ha 12a e 32ca, estando contido nas seguintes divisas e confrontações: começa no marco "0" (zero) cravado no canto da divisa do imóvel pertencente a dona Jurandy Helena Brecheret e terras pertencentes a Mário Cotullo; daí segue divisando com referidas terras, nos seguintes rumos e distâncias: 11º02'SW – 40,20m., atravessando o caminho público que corta o imóvel, indo encontrar o marco nº 1, cravado à beirado mesmo; daí continua nos rumos e distâncias seguintes: 3º35'SE – 104,00m; 86º20'SW – 69,35m, indo dar no marco nº 4, cravado junto a outro caminho público; daí segue entestando para o referido caminho, nos seguintes rumos e distâncias: 66º15'SW – 70,00m; 75º50'SW – 61,25m e 41º43'SW – 66,50m, indo dar no marco nº 7; daí deixa o caminho e sobe pela picada em rumo de 29º42'SE distância em reta de 85,35m indo dar no marco nº 8, cravado junto a coqueiro, onde inicia o espigão; daí segue por ele, nos seguintes rumos e distâncias: 17º05'SW – 90,80m; 14º14'SW – 31,45m; 59º07'SE – 17,15m e 64º05'SE – 37,90m indo dar no marco nº 12, cravado ao lado de uma figueira, final das terras pertencentes a Mário Cottulo; daí deflete à esquerda e seguedivisando com terras pertencentes a Gino Santana, nos seguintes rumos e distâncias: 26º17'NE – 44,80m; 21º17'NE – 44,80m; 21º32'NE – 43,00m, indo dar no marco nº 14, fim do espigão, daí desce pela picada, nos seguintes rumos a distâncias: 19º22'NE – 42,45m; 9º39'NE – 37,65m; 35º06'NE – 71,30m;

57°45'NE – 39,00m; 43°06'NE – 90,30m, 18°52'NE – 88,25m atravessando o caminho público e indo dar no marco 20, cravado ao lado deste; daí segue em rumo de 17°12'NE – 71,70m indo encontrar o marco nº 21; daí deflete à esquerda e segue divisando com imóvel pertencente a dona Jurandy Helena Brecheret, nos seguintes rumos e distâncias: 85°00'NW – 31,65m e 81°36'NW – 37m indo encontrar o marco "0" (zero), terminando aí a descrição perimétrica.

Localização do imóvel

A matrícula do imóvel, bem como os demais elementos nos autos do processo dão as características físicas como direções em rumos, o que **não permite a localização exata do imóvel**. Note-se que não existe um ponto gerorreferenciado ou “amarrado” para a localização exata do imóvel.

Este perito fez 3 visitas à região do imóvel e, baseado nas características acima, conversou com moradores e somado ao conhecimento dos confrontantes, chegou a um imóvel que demonstra a seguir:



1.O imóvel está localizado em área de Proteção aos Mananciais, mais precisamente na SUBÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL DO SISTEMA PRODUTOR ALTO TIETÊ E CABECEIRAS.

2. Há notícias de invasão do imóvel

Avaliação do Imóvel – Referencias Normativas e processuais

METODOLOGIA APLICADA

Encontrar o valor do metro quadrado do imóvel pelo método comparativo

A metodologia aplicada para a elaboração do presente parecer foi a de encontrar o valor do metro quadrado do imóvel pelo “método comparativo”, tendo sido possível identificar junto ao mercado imobiliário, imóveis com as características semelhantes ao avaliando obedecendo as normas NBR 14653 da ABNT.

Optamos ainda por encontrar a média entre os chamados imóveis referênciais, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio avaliando aplicando a seguir a devida homogenização dos dados.

FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:

A pesquisa dos imóveis referenciais foi realizada com base em informações de imóveis que foram ofertados por vários escritórios imobiliários da região onde se encontra o imóvel avaliando. após a coleta de dados da pesquisa, selecionamos 09 (nove) imóveis, sendo todos semelhantes e situados na mesma região do imóvel avaliando.

Todos os imóveis da pesquisa estão localizados em área de Proteção aos Mananciais, mais precisamente na SUBÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL DO SISTEMA PRODUTOR ALTO TIETÊ E CABECEIRAS:

Segundo a lei Lei Nº 15.913, de 02 de outubro de 2015, a subárea de preservação ambiental tem as seguintes características e restrições: Artigo 23 - Subáreas de Conservação Ambiental - SCA são aquelas ocupadas predominantemente com cobertura vegetal natural ou com usos agropecuários ou de agronegócios, bem como outros usos, compatíveis com a preservação da biodiversidade e dos ecossistemas de importância ambiental e paisagística. Artigo 24 - São diretrizes para o planejamento e gestão das Subáreas de Conservação Ambiental - SCA: I - criar programas de fomento, apoio e assessoria ao manejo do uso e conservação do solo, ao agronegócio sustentável e atividades rurais não impactantes, criações especializadas e baixa geração de cargas poluidoras; II - incentivar ações de turismo e lazer, inclusive com aproveitamento dos equipamentos e instalações existentes; III - controlar a expansão dos núcleos urbanos existentes e coibir a implantação de novos assentamentos; IV - ampliar áreas de especial interesse de preservação para uso em programas de compensação ambiental de empreendimentos da APRM-ATC; V - limitar os investimentos em ampliação da capacidade do sistema viário que induzam à ocupação ou ao adensamento populacional, exceto para adequação e manutenção tecnicamente correta das estradas vicinais; VI - incentivar ações e programas de manejo de flora e fauna, recuperação e conservação da cobertura vegetal nativa; VII - incentivar a implantação de sistemas públicos ou privados de coleta, tratamento e destinação final de efluentes líquidos e resíduos sólidos, nas ocupações existentes. Artigo 25 - Constituem parâmetros urbanísticos básicos para a

instalação de uso urbano e rural, residencial e não residencial ou qualquer outra forma de ocupação nas respectivas AOD, lote mínimo, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade e índice de área vegetada constantes do Anexo III da lei.

1



local	Taiacupeba
vendedor	Cometor Evildo
área	20.000 m2
valor total	R\$ 220.000,00
valor da construção	--
valor da terra nua	R\$ 220.000,00
topografia	plana
solo	seco
melhoramentos	normal
valor por metros quadrado	R\$ 11,00



2

local	Britânia Ussu
vendedor	Nova Trinitária Imóveis
área	28.400,00 m2
valor total	R\$ 150.000,00
valor da construção	--
valor da terra nua	R\$ 150.000,00
topografia	ondulada
solo	seco
melhoramentos	normal
valor por metros quadrado	R\$ 5,28

5



local	Britânia Ussu
vendedor	Tobias Empreendimentos
área	192.000 m2
valor total	R\$ 1.700.000,00
valor da construção	R\$ 20.000,00
valor da terra nua	R\$ 1.740.000,00
topografia	ondulada
solo	seco
melhoramentos	normal
valor por metros quadrado	R\$ 9,00

3



local	Britânia Ussu
vendedor	lanare Imóveis
área	49.000 m2
valor total	R\$ 650.000,00
valor da construção	R\$ 40.000,00
valor da terra nua	R\$ 610.000,00
topografia	plana
solo	seco
melhoramentos	normal
valor por metros quadrado	R\$ 12,44



local	Britânia Meim
vendedor	(11) 4882-3332 (11) 83264-2028
área	75.000 m2
valor total	R\$ 500.000,00
valor da construção	--
valor da terra nua	500.000,00
topografia	plana
solo	seca
melhoramentos	normal
valor por metros quadrado	R\$ 6,66

4



local	Biritiba Ussu
vendedor	M11móveis 1195584764
área	20.000 m2
valor total	R\$ 220.000,00
valor da construção	---
valor da terra nua	R\$ 220.000,00
topografia	ondulada
solo	seco
melhoramentos	normal
valor por metros quadrado	R\$ 11,00

6



local	Biritiba Mirim
vendedor	M11móveis 1195584764
área	20.000 m2
valor total	R\$ 240.000,00
valor da construção	---
valor da terra nua	R\$ 240.000,00
topografia	ondulada
solo	seco
melhoramentos	normal
valor por metros quadrado	R\$ 12,00

7



local	Mogi Bertioga - Taiacupeba
vendedor	Hashimoto 47251685
área	R\$ 9.000 m2
valor total	100.000,00
valor da construção	---
valor da terra nua	100.000,00
topografia	plana
solo	seco
melhoramentos	normal
valor por metros quadrado	R\$ 11,11

8



local	Biritiba Ussu
vendedor	Hashimoto 47241685
área	20.000 m2
valor total	R\$ 170.000,00
valor da construção	---
valor da terra nua	R\$ 170.000,00
topografia	ondulada
solo	seco
melhoramentos	normal
valor por metros quadrado	R\$ 8,50

9

Foi possível assim homogeneizar os dados e efetuar os cálculos matemáticos que permitiram concluir os valores apresentados ao final.

Fatores utilizados:

elem	Valor m2	Fator solo	Fator topo	Fator acess	Fator oferta	Valor Homog R\$
1	11,00	1	1	1	0,9	9,90
2	5,28	1	1,1	1	0,9	5,22
3	12,44	1	1	1	0,9	11,19
4	6,66	1	1	1	0,9	5,99
5	9,06	1	1,1	1	0,9	8,96
6	11,00		1,1	1	0,9	10,89
7	12,00		1,1	1	0,9	11,88
8	11,11		1	1	0,9	9,99
9	8,50		1,1	1	0,9	8,41

Correção de área:

O fator de correção de área tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os preços por metro quadrado de terrenos menores.

Para diferenças de áreas até 30%, $F_a = (A_p / A_a)^n$ sendo $n = 1/4$. Para diferenças de áreas entre 30 e 150%, $F_a = (A_p / A_a)^n$ sendo $n = 1/8$.

F_a = Fator de área;

A_p = Área do elemento da pesquisa e

A_a = Área do terreno avaliando.

41.232,00

Assim:

elemento	Área pesq	Área objet	valor	Elevado a:	fator
1	20.000	41.232,00	0,48	1/8	0,91
2	28.400	41.232,00	0,68	1/8	0,95
3	49.000	41.232,00	1,18	1/4	1,04
4	75.000	41.232,00	1,81	1/8	1,07
5	192.000	41.232,00	4,65	1/8	1,21
6	20.000	41.232,00	0,48	1/8	0,91
7	20.000	41.232,00	0,48	1/8	0,91
8	9.000	41.232,00	0,21	1/8	0,82
9	20.000	41.232,00	0,48	1/8	0,91

elemento	Valor R\$ homog	Fator área	Valor final
1	9,90	0,91	9,00
2	5,22	0,95	4,95
3	11,19	1,04	11,63
4	5,99	1,07	6,40
5	8,96	1,21	10,84
6	10,89	0,91	9,90
7	11,88	0,91	10,81
8	9,99	0,82	8,19
9	8,45	0,91	7,68

MEDIA 8,82

Margem + 30 % = 11,46

Margem - 30 % = 6,17

Exceto elemento 2 e 3 os demais dentro da margem

Nova média = 8,97


MÉDIA = R\$ 8,97 (oito reais e noventa e sete centavos) por metro quadrado

Valor final do imóvel

R\$ 8,97 por metro quadrado x 41.232 metros quadrados = R\$ 369.851,04

R\$ 369.851,04 (trezentos e sessenta e nove mil, oitocentos e cinquenta e um reais e quatro centavos)

Mogi das Cruzes, 04 de fevereiro de 2020.


 RUBENS GUILHEMAT
 ARQUITETO E URBANISTA
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
 CAU A101408-0