

EXMO Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS

Processo: 0036684-14.2005.8.26.0562

Ordem: 1341/05

Eduardo Lisboa Rosa, Arquiteto, CAU A29516-7, nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Ex.<sup>a</sup> as conclusões a que chegou consubstanciada no seguinte:

L A U D O

1ª PARTE:

1 - Requerente: JACKELINE MARIA DE MEDEIROS BATISTA

2 - Requerido: SOCIEDADE COOPERATIVA PARA CONSTRUÇÃO HABITACIONAL - COOPERATIVA REAL

3 - Objetivo do Trabalho: Elaborar laudo de avaliação para determinar o valor de mercado de um imóvel, assim entendendo-se:

"Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data."

4 - Objeto da Avaliação:

4.1 - Individualização:

Trata-se de avaliar o bem contido no termo de penhora, fls. dos autos.

#### 4.2 - Informações complementares:

Na presente avaliação, admite-se que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

Não foram efetuados investigações específicas relativas a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

#### 5 - Metodologia:

##### 5.1 - Prescrição normativas:

O presente trabalho atende às seguintes normas:

"Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais" NBR - 14653-1, da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

"Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos" NBR - 14653-2, da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

"Normas para Avaliação de Imóveis" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

##### 5.2 - Grau de Fundamentação e Precisão:

A presente avaliação em razão do número de elementos pesquisados e pelo tratamento estatístico e de homogeneização, enquadra-se perfeitamente entre os níveis de fundamentação e precisão preconizados pela Norma NBR 14.653-2 da ABNT.

2ª PARTE: - LEVANTAMENTO DE DADOS  
- VISTORIA E AVALIAÇÃO

1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

- Aspectos Físicos

- Relevo: plano.
- Solo, subsolo: não foi dado a conhecer.

- Aspectos ligados à Infra-estrutura urbana

A região é parcialmente servida pelos principais melhoramentos públicos, tais como: rede de água potável, rede de esgotos, rede de iluminação e distribuição de energia elétrica, guias e sarjetas. Completam os melhoramentos públicos os serviços de pavimentação e telefonia.

- Equipamentos comunitários

É servida por linhas de transporte coletivo, coleta de lixo domiciliar, escolas, comércio, equipamentos de lazer, etc.

## 2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O bem penhorado consiste, especificamente, em lote de terreno vago e solo natural sem pavimentação. (5)

Trata-se da Área "A5B", desmembrada da área primitiva "A5", destacada do sítio Caiambora, situado na Fazenda Vargem Grande, no distrito de Vicente de Carvalho, Município de Guarujá/SP, objeto da matrícula nº 78.236 do C.R.I.G.

A área em estudo possui formato irregular e acesso indireto pela Avenida Antenor Pimentel, altura do número 738. Possui área de 34.761,85m<sup>2</sup>.

Dessa forma, o acesso ao local específico do imóvel se dá por meio de caminho, tipo trincheira, aberta pela população local (ver foto).

3 - VISTORIA

Além do levantamento de dados, foram obtidas as fotografias externas adiante apresentadas, permitindo-se a visualização geral do imóvel em questão e seu entorno.



- ÁREA «A5B» - OBJETO DA PERÍCIA
- ACESSO PAVIMENTADO
- ACESSO NÃO PAVIMENTADO (SOLO NATURAL)

FOTOÁREA: Em amarelo, a projeção da área, objeto da penhora.

Fonte, Google.

2



FOTO 01: Vista a via de acesso, pavimentada.



FOTO 02: Vista do acesso à área A5B, indireto, caminho não pavimentado.



FOTO 03: Vista do caminho para acesso à área A5B.



FOTO 04: Ao fundo, a área objeto da perícia, recobrimento natural.

4 - AVALIAÇÃO

Neste tópico será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda, para o mês de JULHO DE 2015.

4.1 - Cálculo do Valor de mercado do imóvel:

Após pesquisa imobiliária na região e os cálculos de homogeneização (anexo), concluiu-se para o imóvel em questão o valor de mercado de:

$$VI = 9.851.453,97 \text{ portanto,}$$

arredondando-se ao limite de  $\pm 1\%$  segundo a Norma, teremos:

$$\underline{VI = 9.851.000,00}$$

3ª PARTE: - RESUMO DOS VALORES

Em face de todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado correspondente para o imóvel penhorado às fls. 399 dos autos:

→ R\$ 9.851.000,00

(nove milhões, oitocentos e cinquenta e um mil reais)

DATA DE REFERÊNCIA: JULHO DE 2015

5 - TERMO DE ENCERRAMENTO

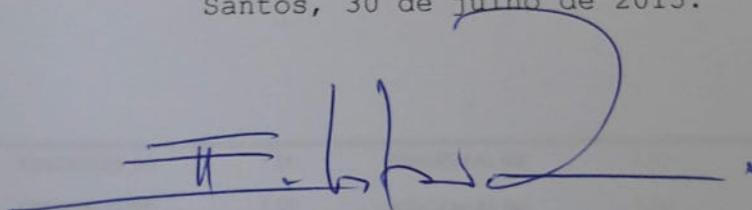
10

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por V. Ex.\* e nada mais havendo a esclarecer, encerra este perito o presente laudo de 10 (dez) folhas de papel impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada para todos os fins de direito.

Nestes Termos,

pede deferimento.

Santos, 30 de julho de 2015.



**Eduardo Lisboa Rosa**  
Arquiteto, CAU A29516-7