

ENG. ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO
CREA-SP: 5070395152
CEL: (11) 9.92006305

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

Engenheiro Civil – CREA nº 5070395152

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DO FORO JABAQUARA DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

Nº do Processo: 10098860720178260003

ANDRÉ NAVARRO, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado nos autos de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRA JUDICIAL**, requerido por **BANCO SANTANDER S/A**, em face de **TEEL TELE ELETRÔNICA LIMITADA** dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem respeitosamente à Vossa presença para apresentar suas conclusões expressas no seguinte:

LAUDO PERICIAL

Termos em que, pede deferimento.

São Paulo, 20 de Outubro de 2022

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO
CREA 5070395152

INDICE

Item 1 – Objetivo.....	03
Item 2 – Localização.....	03
Item 3 – Vistoria.....	04
Item 4 – Avaliação.....	06
Item 5 – Conclusão.....	11
Item 6 – Encerramento.....	12
Anexo 01 – – Relatório Fotográfico.....	13

ENG. ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO
CREA-SP: 5070395152
CEL: (11) 9.92006305

1. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo pericial é a determinação do valor de mercado do lote, de matrícula nº 11.170, lote 18, quadra 11, situado à atual Rua João Pedro Ribeiro - Vila Clara – São Paulo, SP.

2. LOCALIZAÇÃO



Fonte: Google Earth

3. VISTORIA

3.1 A princípio havia sido marcado o dia da vistoria para o dia 16 de Setembro de 2022. Por problemas pessoais, ocorridos no dia do agendamento, o signatário não conseguiu realizar a vistoria.

Pedi, respeitosamente, a remarcação das diligências para o dia 30 de Setembro de 2022.

3.2 Trata-se de lote urbano, idade 45 anos, em região de acíve acentuado. A região onde se encontra o terreno é dotada de todos os melhoramentos públicos, tais como: rede de água e esgotos, iluminação pública, rede de energia elétrica domiciliar e urbana, rede de gás encanado, rede de T.V a cabo e internet, arborização, coleta de lixo e rede de transporte.

3.3 Saliento na redação do Laudo Pericial que, no ato da vistoria, constatei que a região onde encontra-se o lote objeto de estudo foi alvo de ocupações irregulares. Deste modo, tomei ciência, da região onde encontra-se o lote e de sua configuração topográfica. Não foi possível averiguar o lote objeto avaliando, pois grande parte dos lotes do logradouro, e do bairro, foram alvos de ocupação irregular.

Entretanto, mesmo executando uma perícia indireta, podemos realizar a avaliação do terreno com base em suas descrições de matrícula e de suas características de relevo.

Fiz entrevistas com moradores antigos do logradouro que confirmaram que a grande parte dos lotes foram objetos de ocupações irregulares.

ENG. ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO
CREA-SP: 5070395152
CEL: (11) 9.92006305

3.4 Segundo a matrícula, temos:

“Imóvel: Um TERRENO, situado à projetada Rua 04, antiga projetada Rua 08, lote 18, da quadra 11, da Vila Clara, no 42º Subdistrito-Jabaquara, medindo 20,70 m de frente, por 53,50 m do lado direito e 50,40 m do lado esquerdo, tendo na linha dos fundos 2,50 m, perfazendo a área de 578,30 m², confrontando pelo lado direito com lote 19, pelo lado esquerdo com o lote 17 e pelos fundos com o lote 27, de propriedade de Mário Cantoni, distando 50,00 m, da esquina da projetada Rua Três, do lado direito de quem desta entra na projetada Rua 04.”

“ foi destacado da presenta matrícula, um terreno com a seguinte descrição: Terreno situado na Rua João Pedro Ribeiro, lado par, na quadra formada pela Rua Calamar, Rua Miguel Guevara, Avenida Fulfaro e Rua Pescara, na Vila Clara, no 42º Subdistrito – Jabaquara, com a seguinte descrição: inicia no ponto 1, distante 73,17m da esquina da Travessa Particular, com ângulo interno de 88°09'51”, e segue a direção AZ=125°01'34”, e com distância de 5,91m vai encontrar o ponto 2, confrontando nesse alinhamento com a Rua João Pedro Ribeiro, do ponto 2, com ângulo interno de 21,24 m, vai encontrar o ponto 3, do ponto 3, ângulo interno de 178°53'29”, segue a direção AZ = 214°21'47” e com distância de 17,90m vai encontrar o ponto 4, do ponto 4, com ângulo interno de 173°17'36”, segue na direção AZ = 221°04'11”, e com a distância de 5,66m vai encontrar o ponto 5, do ponto 5, com ângulo interno de 176°32'37” segue a direção AZ=224°31'34”, e com distância de 4,10m vai encontrar o ponto 6, confrontado nesse alinhamento com o imóvel emplacado sobre nº 225, da Rua Pescara, do ponto 6, com ângulo interno de 105°29'14” deflete a direita e segue direção AZ= 299°02'20” e com distância de 3,94m vai encontrar o ponto 7, confrontando nesse alinhamento com o imóvel emplacado sobre nº 227, da Rua Pescara, do ponto 7, com ângulo interno de 85°50'56”, deflete a direita, em parte por uma divisa não materializada e segue a direção AZ= 33°11'25” e com distância de 49,24m vai encontrar o ponto 1, onde teve início esta descrição, confrontando nesse alinhamento com o imóvel emplacado sobre nº 396, da Rua João Pedro Ribeiro, encerrando a área de 274,43m², para qual foi aberta, nesta data, a matrícula nº 153.267”

4. AVALIAÇÃO

4.1 Determinação do Valor Unitário de Mercado

A determinação do valor unitário de mercado será baseada na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, através do método comparativo de dados de mercado e o critério do metro quadrado médio, levando-se em consideração: a característica da zona, padrão do local, melhoramentos públicos existentes, condições de acesso ao local, fator topográfico e demais fatores influenciadores.

O valor básico unitário do metro quadrado foi obtido através do tratamento por fatores de elementos coletados em imobiliárias da região avalianda, resultando em valores unitários para uma situação paradigma de áreas semelhantes àquelas em estudo.

Foram pesquisados quatorze elementos, sendo descartados no cálculo da média os limites inferior e superior.

ENG. ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO
 CREA-SP: 5070395152
 CEL: (11) 9.92006305

4.2 Elementos Pesquisados

Elemento 01	
Endereço	Rua São Pedro do Sul, 104 - Americanopolis
Área (m ²)	138,00
Testada (m)	6,00
Profundidade (m)	23,00
Preço (R\$)	210.000,00
Fator de Frente	1,046
Fator de profundidade	Não se aplica
Fonte	São Paulo House Imobiliária- Isabela – (11) 5555-0367
Data	10 de Outubro de 2022

$$Q1(R\$/m^2) = (210.000,00/138) \times 1,046 = \underline{1591,74}$$

Elemento 02	
Endereço	Rua Carlota Marchisio, 333 - Americanopolis
Área (m ²)	250,00
Testada (m)	5,00
Profundidade (m)	50,00
Preço (R\$)	200.000,00
Fator de Frente	Não se aplica
Fator de profundidade	0,88
Fonte	Atual imóveis - Corretor Rafael - (11) 5611-5504
Data	11 de Outubro de 2022

$$Q2(R\$/m^2) = (200.000,00/250) \times 0,88 = \underline{704,00}$$

Elemento 03	
Endereço	Rua Antonio Alves Teixeira, 285 – Jabaquara
Área (m ²)	250,00
Testada (m)	10,00
Profundidade (m)	25,00
Preço (R\$)	220.000,00
Fator de Frente	1,19
Fator de profundidade	Não se aplica
Fonte	Corretor Gontijo – Cel: (11) 9.8093-2200
Data	11 de Outubro de 2022

$$Q3(R\$/m^2) = (220.000,00/250) \times 1,19 = \underline{1047,20}$$

ENG. ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO
 CREA-SP: 5070395152
 CEL: (11) 9.92006305

Elemento 04	
Endereço	Rua Alto do Bonfim - Jabaquara
Área (m ²)	250,00.
Testada (m)	25,00
Profundidade (m)	10,00
Preço (R\$)	395.000,00.
Fator de Frente	1,19
Fator de profundidade	0,82
Fonte	Corretor Márcio – Cel: (11) 9.4242-9926
Data	12 de Outubro de 2022

$$Q4(R\$/m^2) = (395.000,00/250) \times 1,19 \times 0,82 = \underline{1541,76}$$

Elemento 05	
Endereço	Rua Fanfula, 304B - Americanópolis
Área (m ²)	250,00
Testada (m)	5,00
Profundidade (m)	50,00
Preço (R\$)	387.000,00
Fator de Frente	Não se aplica
Fator de profundidade	0,88
Fonte	EW Pool imóveis – Corretora Cristiana – Cel: (11) 9.7206-9178
Data	14 de Outubro de 2022

$$Q5(R\$/m^2) = (387.000,00/250) \times 0,88 = \underline{1362,24}$$

ENG. ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO
 CREA-SP: 5070395152
 CEL: (11) 9.92006305

4.3 Método Comparativo Direto

ELEMENTO	PREÇO (R\$)	ÁREA ÚTIL (M ²)	VALOR UNITÁRIO (R\$/M ²)
1	210.000,00	138,00	1591,74
2	200.000,00	250,00	704,00
3	220.000,00	250,00	1047,20
4	395.000,00	250,00	1541,76
5	387.000,00	250,00	1362,24
Valor Médio			1249,39
Valor Médio Saneado			1317,06

Obs.: Os elementos 02 e 01, limites inferior e superior, foram descartados no cálculo da média saneada.

Valor Unitário Médio.....R\$ 1317,06

(mil trezentos e dezessete reais e seis centavos)

ENG. ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO
 CREA-SP: 5070395152
 CEL: (11) 9.92006305

4.4 Cálculo do Valor do Terreno:

$$V_{\text{terreno}} = A_t \times q_t \times 0,85 \times 0,90.$$

Onde:

V_{terreno} = valor da sala comercial

A_t = área em m²

q_t = valor básico unitário em R\$/m²

0,85 – Fator referente a topografia, em aclive acima de 20%

0,90 – correção de elasticidade.

Assim, temos:

$$V_{\text{imovel}} = 303,87\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.317,06/\text{m}^2 \times 0,85 \times 0,90$$

Valor do lote.....R\$ 306.166,04
 (trezentos e seis mil, cento e sessenta e seis reais e quatro centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE VITOR DE SOUSA NAVARRO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/11/2022 às 18:59 , sob o número WJAB22703174985 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009886-07.2017.8.26.0003 e código 1221AA87.

ENG. ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO
CREA-SP: 5070395152
CEL: (11) 9.92006305

5. CONCLUSÃO

5.1 O valor do lote em questão, em números redondos, será:

Valor de Mercado do Lote.....R\$ 306.000,00

(trezentos e seis mil reais)

Data Base de Avaliação: Outubro de 2022

ENG. ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO
CREA-SP: 5070395152
CEL: (11) 9.92006305

6. ENCERRAMENTO

Não havendo mais nada a ser esclarecido, encerramos o presente Laudo Pericial.

São Paulo, 20 de Outubro de 2.022

ENG. ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO
CREA SP: 5070395152

ENG. ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO
CREA-SP: 5070395152
CEL: (11) 9.92006305

ANEXO 01

Relatório Fotográfico



Porção de terreno onde localiza-se o lote objeto de estudo.