



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA/SP.**

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**Processo nº: 4011741-55.2013.8.26.0602**

**Classe - Assunto Procedimento Comum - Contratos Bancários**

**Requerente: Banco do Brasil S/A**

**Requerido: GARCIA & AMARAL COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA. e outros**

**PERITO: SYNESIO FAGUNDES NETO**

**ENGENHEIRO CIVIL CREA/SP 5061484056**

**VALOR DO IMÓVEL: R\$ 693.000,00  
(Seiscentos e noventa e três mil reais)**

**DATA DA AVALIAÇÃO: ABRIL/2018**

## SUMÁRIO

1. OBJETIVO DO LAUDO
  2. LOCALIZAÇÃO
  3. VISTORIA
  4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL
  5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
  6. LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO CADASTRAL
  7. AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO
  8. CONCLUSÃO
  9. REFERÊNCIAS NORMATIVAS E LEGISLAÇÃO
  10. ENCERRAMENTO
- ANEXO I – LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO

## 1. OBJETIVO DO LAUDO

O presente laudo tem por objetivo obter o **valor de mercado** do imóvel situado na Rua Sargento Celso de Andrade, s/n, Bairro do Ipanema, Sorocaba/SP conforme despacho MM. Juízo (Fls. 291).

## 2. LOCALIZAÇÃO

A edificação objeto desta perícia localiza-se na Rua Sargento Celso de Andrade, s/n, Bairro do Ipanema, Sorocaba/SP, conforme croquis abaixo:



Disponível em: <https://www.google.com.br/>

O acesso da área é feito somente pela Rodovia Raposo Tavares (km 110) e existe uma Praça de Pedágio no KM 111, porém, acessando via Sorocaba não há incidência de pedágio e acessando via Araçoiaba da Serra há uma opção precária de desvio de pedágio.

## 3. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 31 de janeiro de 2018, às 13:00hs e esteve presente somente este Perito.

## 4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 4.1 – DESCRIÇÃO GERAL

O imóvel está matriculado sob o nº 26.298 do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba/SP.

Enquadra-se na Zona Residencial ZR2 – Zona Residencial 2, cuja Rua é a divisa entre os municípios de Sorocaba e Araçoiaba da Serra.

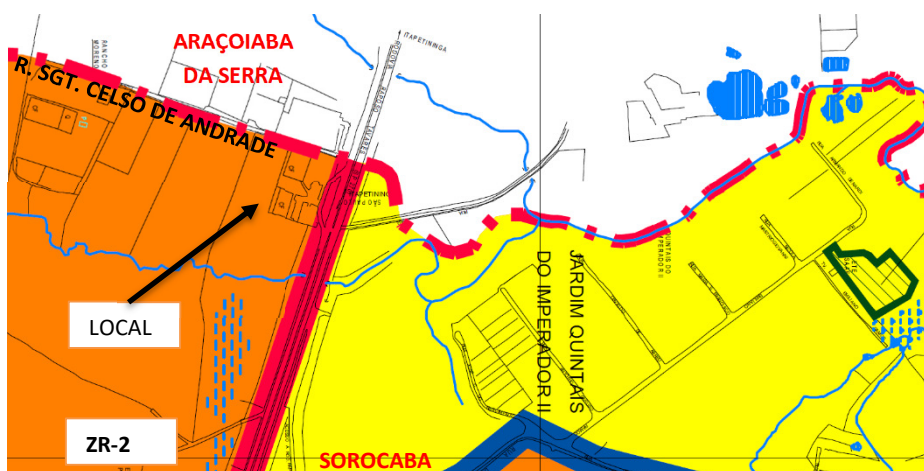


IMAGEM 01 – PLANO DIRETOR DA CIDADE DE SOROCABA/SP

Os usos permitidos na ZR2 está estabelecido na LEI Nº 11.022, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2014 que:

DISPÕE SOBRE A REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO DE SOROCABA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 19 Nas Zonas Residenciais 2 - ZR2, que inclui em sua maior parte bairros já consolidados e utilizados preferencialmente por uso residencial, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

- I - estimular o uso residencial de média densidade;
- II - permitir usos não residenciais, desde que causem poucos incômodos para a população residente;
- III - fixar índices urbanísticos que permitam a adoção de padrões variados de edificações com soluções térreas ou verticalizadas.

## 4.2 – ANÁLISE DA ÁREA

Trata-se de uma área bruta, com mata virgem densa, sem benfeitorias, localizada em uma rua pavimentada com cascalho e pedra britada, sem redes de drenagem, saneamento básico e redes de Iluminação pública, sendo provida somente de redes de energia elétrica.

Para elaboração da presente avaliação, procedeu-se com o Levantamento Topográfico Planimétrico do terreno a fim de certificar as divisas (Vide Anexo I).

Encontrou-se no local a seguinte situação:

- frontalmente existe o alinhamento da rua e fragmentos de cerca, sendo o início da testada o ponto do lado esquerdo junto ao alambrado da Policia Rodoviária, de quem da rua olha, e do lado direito o término da testada delimitado com um mourão de madeira demarcando a divisa com a área limítrofe;
- do lado esquerdo de quem da rua olha, está bem delimitado com o alambrado da área da Policia Rodoviária e a Rodovia Raposo Tavares;
- do lado direito não existe cerca de divisa, porém, foi considerado o bordo da vegetação virgem que difere consideravelmente com o pasto da área limítrofe;
- Pelos fundos o Rio Ipanema Mirim.

Levantamento Topográfico posicionado sobre foto aérea:

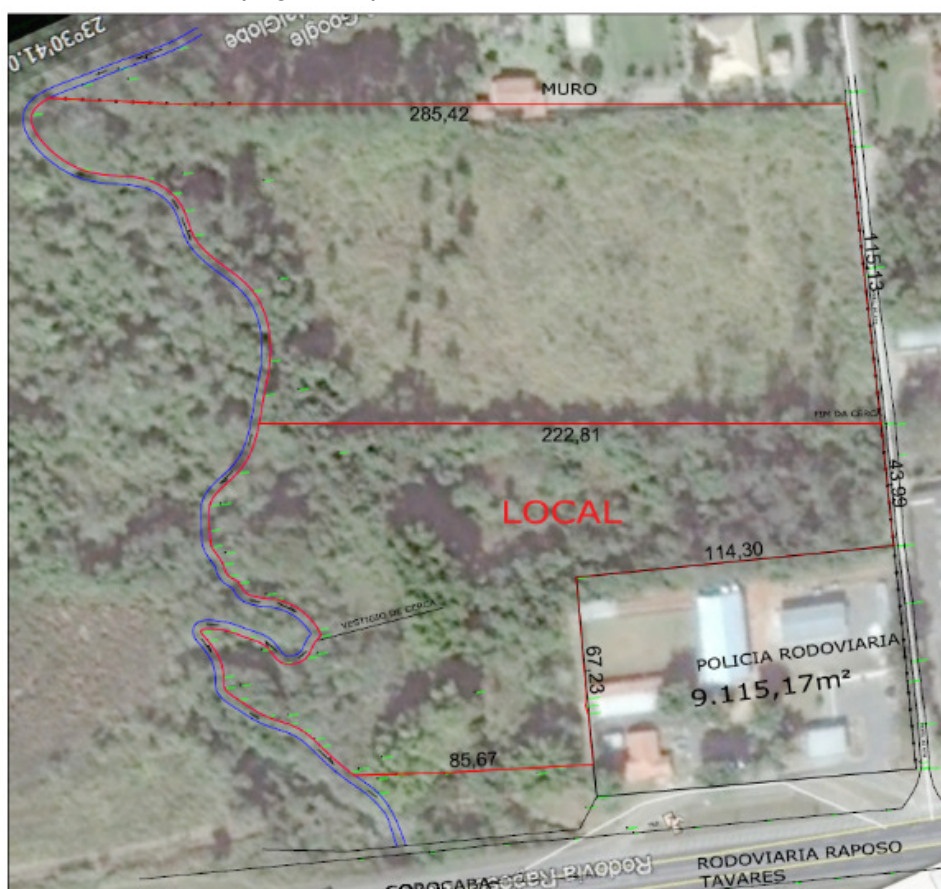


IMAGEM 02 – SOBREPOSIÇÃO DAS DIVISAS ATUAIS DA ÁREA SOBRE IMAGEM AÉREA

A área possui a seguinte descrição conforme Matrícula 26.298:

*IMÓVEL: UM TERRENO designado por GLEBA "F", localizado no Bairro do Ipanema, nesta cidade, com área de 31.531,00 m<sup>2</sup>, com frente para a faixa de servidão comum, onde mede 168,00 metros; confrontando do lado direito, na extensão de 218,00 metros, com a GLEBA "G"; do lado esquerdo, na extensão de 165 metros, frontaria a Rodovia Raposo Tavares; e nos fundos, pelo centro do Rio Ipanema Mirim, com propriedade de José Fraga Vieira.*

A área sofreu uma ação de desapropriação conforme Averbação 6-26.298 em 03 de outubro de 2006 com a seguinte descrição:

*...consta que, por R. Sentença proferida aos 03 de abril de 2006, a qual transitou em julgado, foi homologado o termo de acordo para os fins de desapropriação para a construção de vias marginais à Rodovia Raposo Tavares, nos termos do Decreto n° 44.216, de 01 de setembro de 1999, à favor do DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DE SÃO PAULO – DER/SP, de partes do imóvel objeto desta matrícula, consistentes de dois terrenos com as áreas de 601,36 m<sup>2</sup> e 879,10 m<sup>2</sup>, devidamente descritos e caracterizados nas matrículas n° 69.001 e n° 69.002, respectivamente, deste Livro e Serviço, aberto nesta data, REMANESCENDO, portanto, nesta matrícula, UM TERRENO com área de 30.050,54 metros quadrados.*

Para elaboração da presente avaliação, procedeu-se com o Levantamento topográfico planimétrico do terreno a fim de certificar as divisas.

Ocorre que no Levantamento Topográfico a área em Matrícula não confere com a realidade, obtendo um total aproximado de 20.104,95 m<sup>2</sup>.

Apurou-se na vistoria que esta área foi fruto de uma divisão familiar, onde as glebas vizinhas possuem áreas semelhantes, como por exemplo a área limítrofe direita que possui 31.000 m<sup>2</sup>.

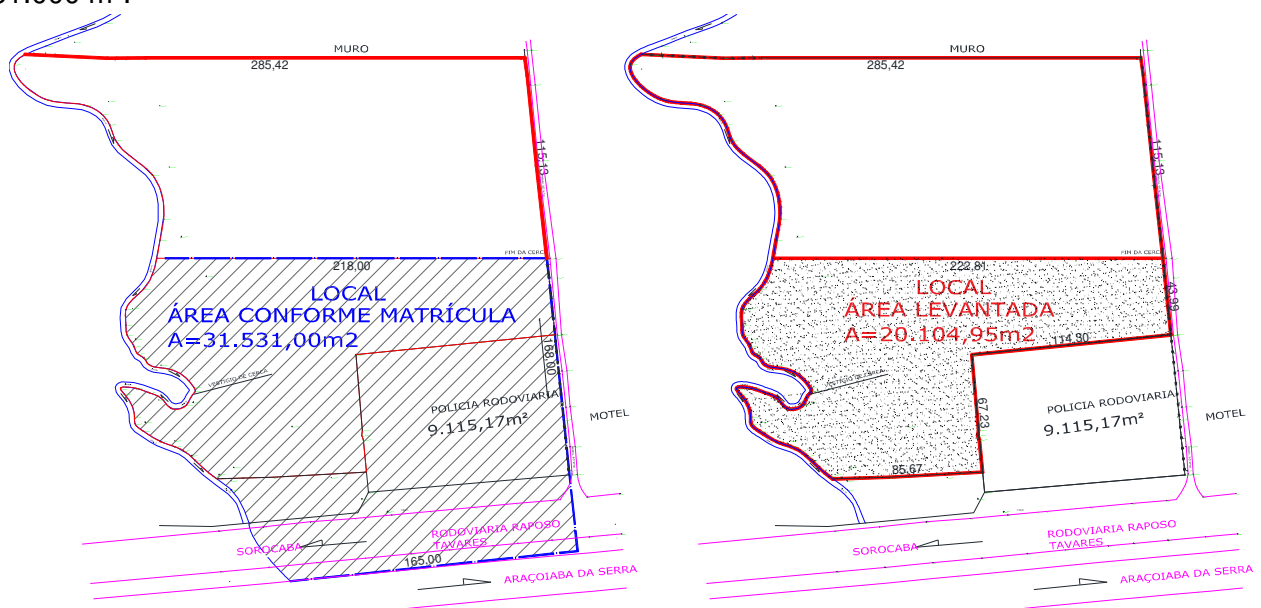


IMAGEM 03 – DIFERENÇA DA ÁREA CONFORME MATRÍCULA E A OBTIDA NO LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

Simulando a descrição da matrícula sobre o traçado atual da Rodovia Raposo Tavares e a Rua Sargento Celso de Andrade, sugere-se que foi utilizado toda a frente da área para a ampliação desta Rodovia, ainda assim foi utilizada outra parcela para implantação da base de Polícia Rodoviária.

Esta suposta conclusão não condiz com as averbações atuais em matrícula uma vez que as áreas desapropriadas 601,36 m<sup>2</sup> (matrícula 69.001) e 879,10 m<sup>2</sup> (matrícula 69.002) totalizam somente 1.480,16 m<sup>2</sup>.

### 5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

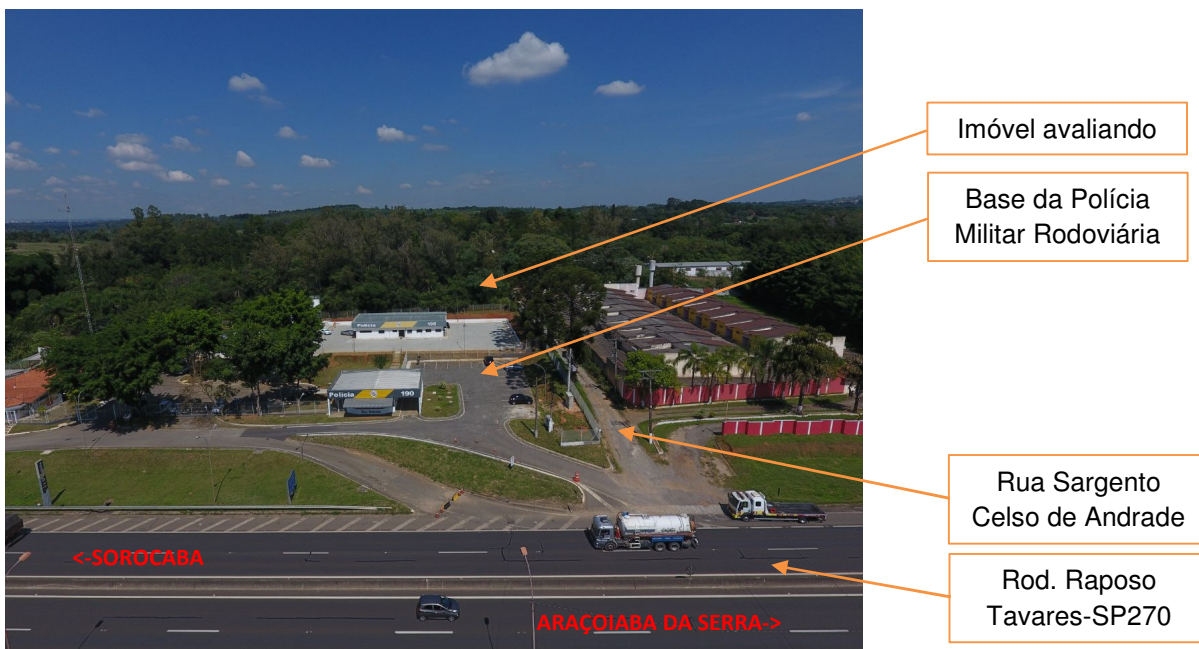


FOTO 01: Vista da Rodovia e a Rua Sgto Celso de Andrade

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LETICIA KEIKO SUZUKI, liberado nos autos em 15/05/2018 às 13:15. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4011741-55.2013.8.26.0602 e código 32C6D59.

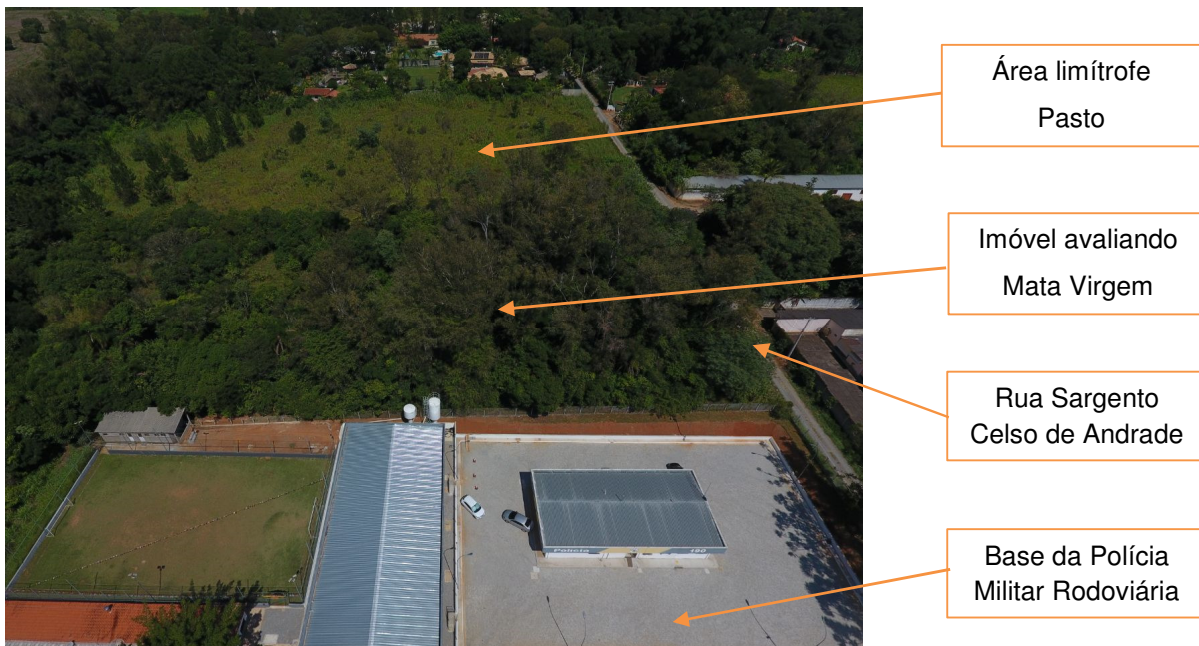


FOTO 02: Vista do Imóvel Avaliando e a área limítrofe

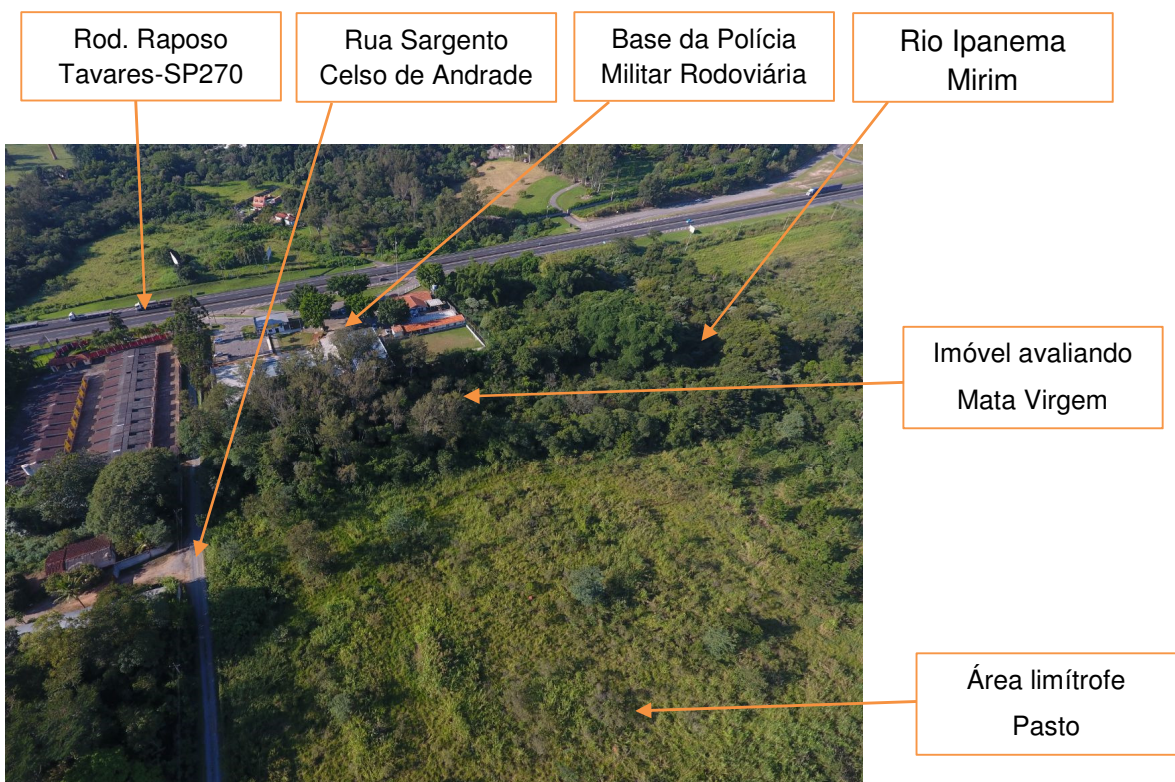


FOTO 03: Vista do Imóvel Avaliando da Rua para a Rodovia





FOTO 04: Vista da Rod. Raposo Tavares



FOTO 05: Placa da Rua Sgto Celso de Andrade

Delimitação da  
divisa direita



FOTO 06: Entrada da Rua do Imóvel



FOTO 07: Mourão de demarcação de divisa

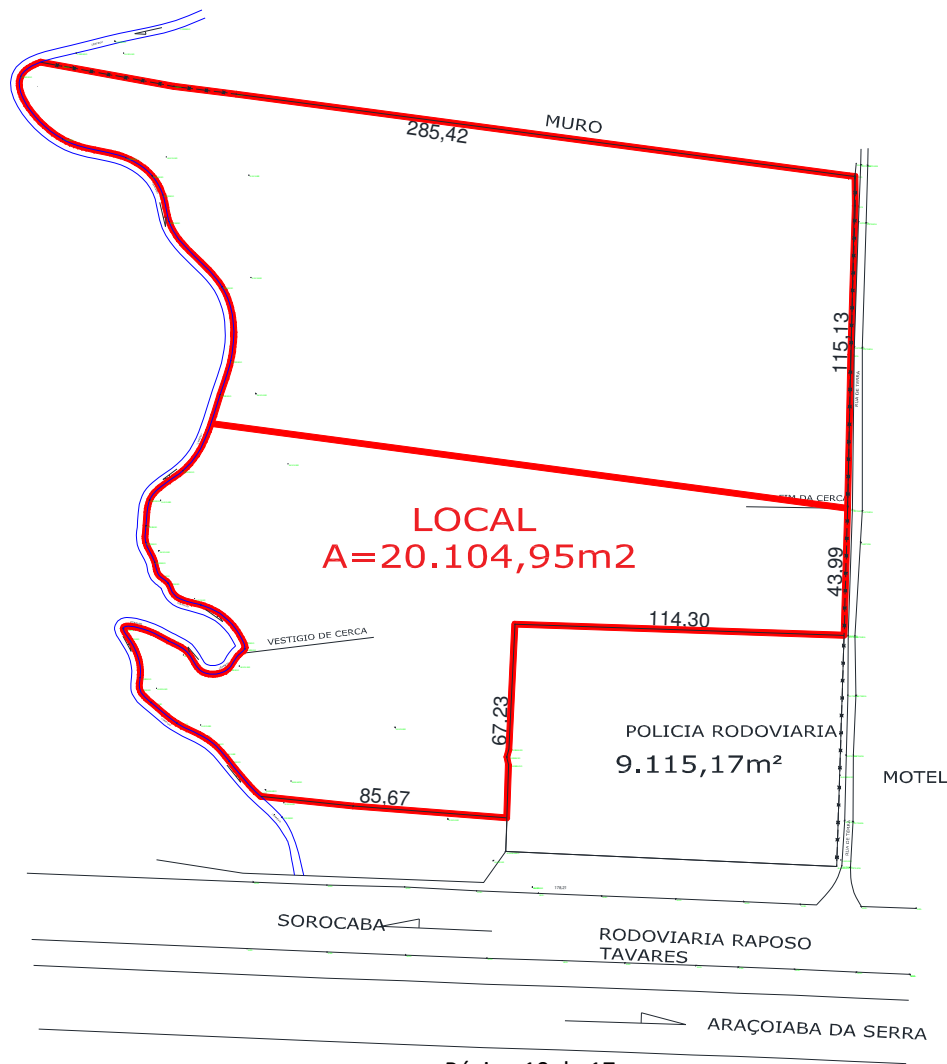


FOTO 08: Imóvel Avaliando



FOTO 09: Imóvel limítrofe

6. LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO CADASTRAL – VIDE ANEXO I (ESCALA 1:200)



## 7. AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

### 7.1 – CONSIDERAÇÕES QUANTO AO USO DO IMÓVEL

O imóvel está situado entre as cidades de Sorocaba e Araçoiaba da Serra e o uso do solo nesta região é em sua grande parte destinado a chácaras de lazer e condomínios de alto padrão.

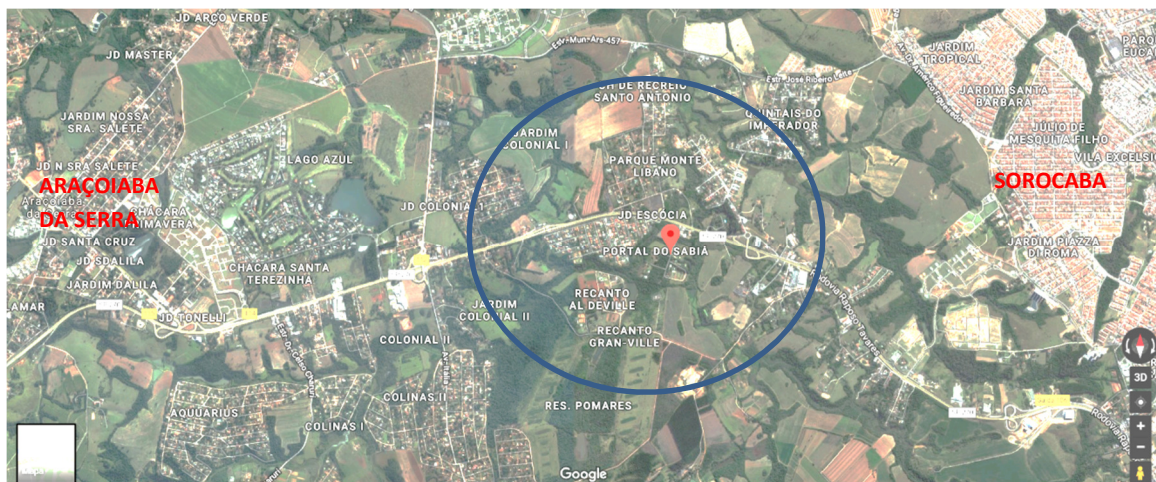


IMAGEM 04 – LOCALIZAÇÃO DA MACRO-REGIÃO

Por se tratar de uma área preservada com mata virgem, qualquer intervenção para implantar um empreendimento sofrerá uma aprovação criteriosa, rígida e onerosa frente à legislação ambiental em vigor.

A localização do imóvel equidistante entre às cidades, o acesso via Rodovia, o transporte público, a falta de infraestrutura local, a dimensão da área frente a perda para a Área de Preservação Permanente, entre outros sugere uma destinação de uso muito restrito, vide croquis abaixo da área útil para empreendimento obtida:

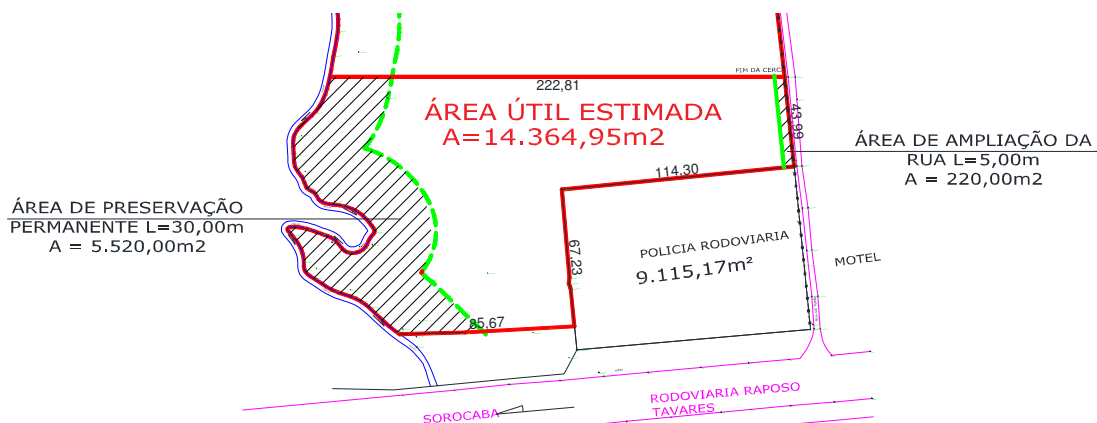


IMAGEM 05 – ESTIMATIVA DA ÁREA ÚTIL DO TERRENO PARA EMPREENDER

Tratando-se de uma Zona Residencial (ZR2) podemos desconsiderar a utilização desta área como industrial e de grandes comércios, e, a destinação residencial encaixaria em três opções básicas iniciais: um empreendimento residencial horizontal de alto padrão, um empreendimento residencial horizontal popular ou um empreendimento residencial vertical popular.

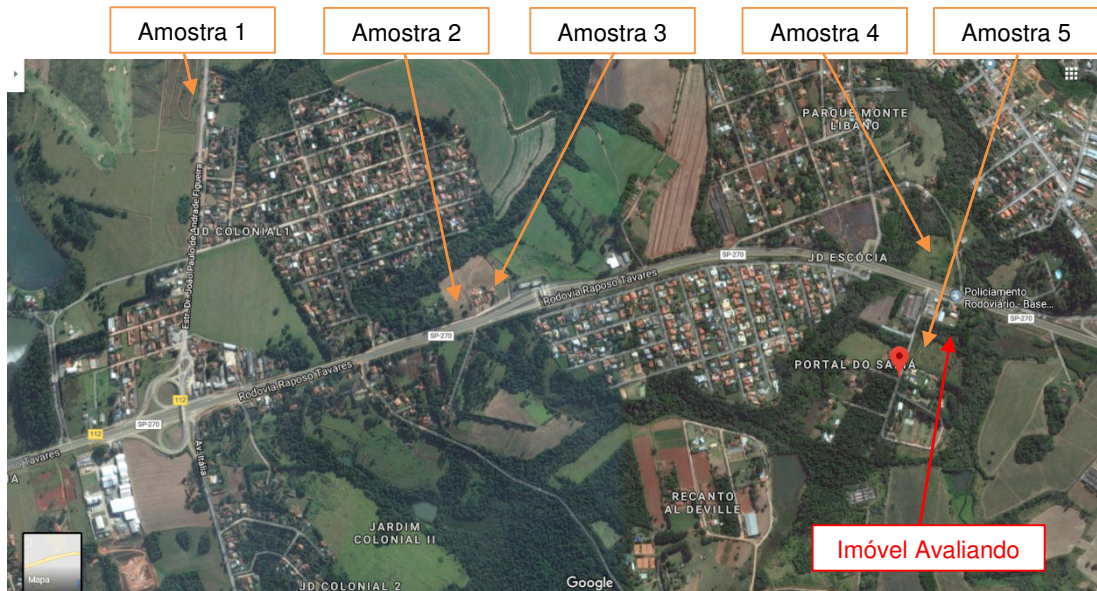
A resultante da área útil do terreno de 14.364,95m<sup>2</sup> não sugere a implantação de um residencial horizontal de alto padrão, e, o acesso e a distância entre cidades não sugerem qualquer empreendimento popular mesmo porquê existe uma oferta crescente deste produto no mercado urbano central.

Dentro deste contexto, para a avaliação do imóvel, optou-se pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado de áreas com as mesmas características, com atributos mais semelhantes do imóvel avaliando, sejam físicas, socioeconômicas e de localização.

## 7.2 – AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Para a avaliação do imóvel optou-se pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado como preconiza a NBR 14.653-2 em seu item 8.1.1 na forma quantitativa e qualitativa.

Foram obtidas 05 amostras de imóveis, todas na mesma região localizada em um raio máximo de 1.000 metros de proximidade.



Importante ressaltar que todas as amostras obtidas estão em condições de pasto e todas sem exceção possuem Área de Preservação Permanente.

Todas as áreas sem exceção são acessadas por Ruas Primárias semelhantes ao Imóvel avaliando.

1		Local: Est. Fazenda Ipanema, km 1 - Araçoiaba da Serra/SP Imobiliária: Particular Tel. 15 99797-0217 Contato: Sr. Júlio Terreno = 4.400,00 m <sup>2</sup> Uso: Comercial e Residencial Área construída = 0,00 m <sup>2</sup> Valor = R\$ 650.000,00
2		Local: Rod. Raposo Tavares, Km 111 - Araçoiaba da Serra/SP Imobiliária: Lanini Imóveis Tel. 15 3325-2356 Contato: Sr. José Lanini Terreno = 26.000,00 m <sup>2</sup> Uso: Comercial e Residencial Área construída = 0,00 m <sup>2</sup> Valor = R\$ 1.560.000,00
3		Local: Rod. Raposo Tavares, Km 111 - Araçoiaba da Serra/SP Imobiliária: Lanini Imóveis Tel. 15 3325-2356 Contato: Sr. José Lanini Terreno = 13.000,00 m <sup>2</sup> Uso: Comercial e Residencial Área construída = 0,00 m <sup>2</sup> Valor = R\$ 910.000,00
4		Local: Rod. Raposo Tavares, Km 110 - Araçoiaba da Serra/SP Imobiliária: Júlio Casas Imóveis Tel. 15 2101-6161 Contato: website Terreno = 38.400,00 m <sup>2</sup> Uso: Residencial Área construída = 0,00 m <sup>2</sup> Valor = R\$ 3.240.000,00
5		Local: Rua Sargento Celso de Andrade s/n - Sorocaba/SP Imobiliária: Particular Tel. 11 98272-6481 Contato: Ana Paula Terreno = 31.000,00 m <sup>2</sup> Uso: Residencial Área construída = 0,00 m <sup>2</sup> Valor = R\$ 1.100.000,00

Dentre as amostras verifica-se que 4 são áreas frente a Rodovias e tem como opção de uso Comercial e Residencial.

Somente 1 amostra tem a destinação Residencial.

Para homogeneização dos elementos de pesquisa foram utilizados tratamento por favores de oferta e transposição de valores pelo índice fiscal.

Por se tratar de grandes áreas, sem edificação e com topografia semelhante entre si, não necessitou da utilização do tratamento pelos fatores de topografia, testada, profundidade entre outros.

O imóvel avaliando está localizado na cidade de Sorocaba justamente na rua de divisa entre a cidade de Araçoiaba da Serra, e, sendo as três primeiras amostras localizadas na cidade de Araçoiaba da Serra frente a Rodovia Raposo Tavares utilizou-se o mesmo índice fiscal do 4º elemento de pesquisa por estar em Sorocaba, frente a Rodovia também, a no máximo 1 quilometro de distância desses.

TABELA COMPARATIVA						
ELEMENTO DE PESQUISA	LOCAL	ÁREA DE TERRENO	VALOR DE VENDA	FATOR DE OFERTA	VALOR DE VENDA C/ OFERTA (Vo)	VALOR UNITÁRIO C/ OFERTA (Vo)
		m2	R\$		R\$	R\$/m2
1	Est. Fazenda Ipanema, km 1 - Araçoiaba da Serra/SP	4.400,00	350.000,00	0,90	315.000,00	71,59
2	Rod. Raposo Tavares, Km 111 - Araçoiaba da Serra/SP	26.000,00	1.560.000,00	0,90	1.404.000,00	54,00
3	Rod. Raposo Tavares, Km 111 - Araçoiaba da Serra/SP	13.000,00	910.000,00	0,90	819.000,00	63,00
4	Rod. Raposo Tavares, Km 110 - Sorocaba/SP	38.400,00	3.240.000,00	0,90	2.916.000,00	75,94
5	Rua Sargento Celso de Andrade s/n - Sorocaba/SP	31.000,00	1.100.000,00	0,90	990.000,00	31,94

TRATAMENTO DOS FATORES					
ELEMENTO DE PESQUISA	LOCAL	VALOR UNITÁRIO C/ OFERTA (Vo)	ÍNDICE FISCAL	FATOR LOCALIZAÇÃO	VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO (Vu)
		R\$/m2	R\$/m2		R\$/m2
	<b>Imóvel Avaliando</b>		<b>18,96</b>		
1	Est. Fazenda Ipanema, km 1 - Araçoiaba da Serra/SP	71,59	35,72	0,53	38,00
2	Rod. Raposo Tavares, Km 111 - Araçoiaba da Serra/SP	54,00	35,72	0,53	28,66
3	Rod. Raposo Tavares, Km 111 - Araçoiaba da Serra/SP	63,00	35,72	0,53	33,44
4	Rod. Raposo Tavares, Km 110 - Sorocaba/SP	75,94	35,72	0,53	40,31
5	Rua Sargento Celso de Andrade s/n - Sorocaba/SP	31,94	18,96	1,00	31,94
<b>MÉDIA DOS VALORES=</b>					<b>34,47</b>

Portanto o Valor Unitário obtido é de R\$ 34,47/m².

O valor total do imóvel é de 20.104,95 m² X R\$ 34,47 = R\$ 693.017,63

Valor arredondado = R\$ 693.000,00 (Seiscentos e noventa e três mil reais).

## 8. CONCLUSÃO

Para a devida avaliação utilizou-se o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO por meio quantitativo, obtendo-se o valor e as características de 5 amostras.

As 5 amostras utilizadas na obtenção do valor do imóvel é o mínimo que preconiza a NBR 14.653-2 para o Grau II conforme Tabela 4 do Item 9.2.2.2.

Aplicou-se os fatores de oferta e transposição de valores com base no índice fiscal da cidade de Sorocaba/SP.

Considerou-se o fator de oferta de 90% do Valor de Mercado.

Não houve a necessidade de comparações qualitativas uma vez que os imóveis utilizados na avaliação possuem as mesmas característica.

A condição de pagamento do valor obtido é à vista.

Conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel obtido é de R\$ 693.000,00 (Seiscentos e noventa e três mil reais).

**SYNESIO FAGUNDES NETO**

**Engenheiro Civil**

CREA/SP 5061484056

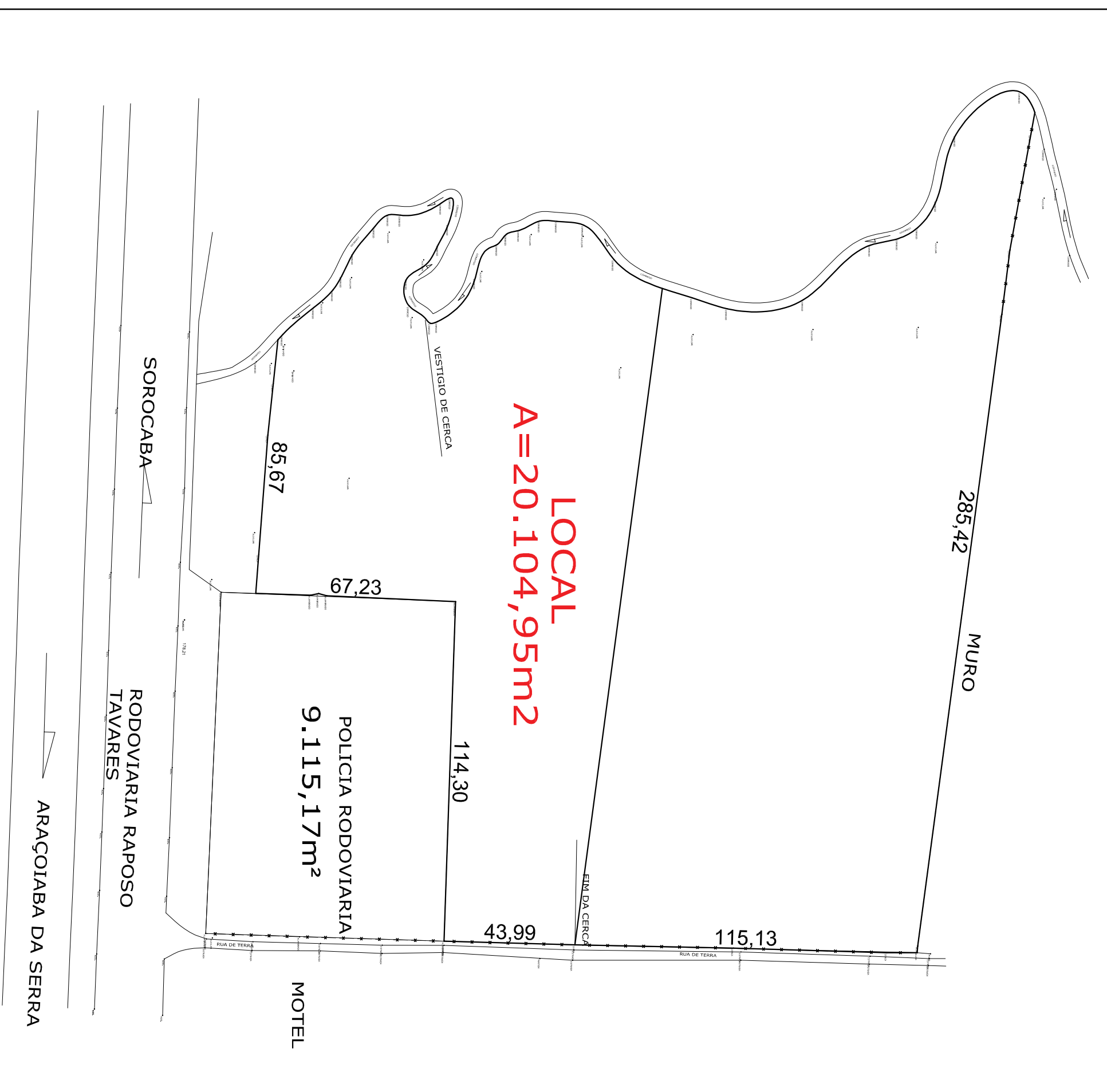
## 9. REFERÊNCIAS NORMATIVAS E LEGISLAÇÃO

- Decreto Federal nº 81.621, de 03/05/1978, que aprova o Quadro Geral de Unidades de Medida;
- Resolução nº 345, de 27/07/1990, do CONFEA, que dispõe quanto ao exercício por profissional de nível superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia;
- NBR 14653-1 (Abr/2001) – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais
- NBR 14653-2 (Jun/2004) – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos
- Normas diversas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT
- NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP – 2011



## 10. ENCERRAMENTO

Nada mais restando, encerra o presente Laudo de Avaliação que é composto por 17 (dezesete) folhas.



REVISÃO	DATA	OBSERVAÇÕES	RESPONSÁVEL TÉCNICO
00	MAR/2018	LEVANTAMENTO	

LOCAL: Rua Sgto Celso de Andrade, s/n, Bairro do Ipanema, Sorocaba/SP

IMÓVEL: GLEBA "F"

TÍTULO: LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO CADASTRAL

PROJETO: SYNESIO FAGUNDES NETO  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA 506/1494/058  
 E-MAIL: synesio@fornil.com

ESCALA: 1:200  
 PROCESSO: 4011741-55.2013.8.26.0602  
 7ª. VARA CÍVEL DE SOROCABA/SP

FOLHA: ÚNICA