

I - PREÂMBULO:

Interessado:

Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Campos do Jordão - SP

Carta Precatória Cível - Avaliação de Imóvel

Requerente: Diogo Nomura Neto

Requerido: Rosana Ferreira

Objetivo: O labor teve por objetivo, a avaliação do Lote nº 42, situado à Rua "D", Quadra "K" do Loteamento denominado "Residencial Ecológico Alto de Capivari", Campos do Jordão, SP, Matrícula 21.701 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão, SP.

Assistentes Técnicos:

Pela Parte Requerente: Não houve indicação

Pela Parte Requerida: Engenheiro Civil Marcelo Rubinstein

II - DOS TRABALHOS PERICIAIS:

Os trabalhos para a elaboração deste laudo implicaram nos seguintes procedimentos técnicos:

Análise da documentação constante no processo,

Visita de pesquisa e busca de informações na SEPLAN - Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Campos do Jordão,

Diligência para vistoria ao imóvel objeto da avaliação,

Registros fotográficos,

Pesquisa de campo e coleta de dados de mercado,

Tratamentos e interpretações dos dados,

Cálculos estatísticos de valoração,

Formulação das conclusões,

Respostas aos quesitos e

Redação do laudo.

IV - VISTORIA:

No dia 22 de novembro de 2024 (sexta-feira), às 11h00min, o Assistente Técnico pela Parte Requerente, Engenheiro Civil Marcelo Rubinstein, e este perito encontraram-se no “Portal de Campos do Jordão”, localizado na entrada principal da cidade, conforme previamente estabelecido como ponto de partida para a visita técnica. Em seguida, dirigiram-se ao imóvel a ser avaliado.

Durante a visita, foram realizadas a coleta de informações e o levantamento fotográfico. Às 12h10min, o signatário encerrou a visita técnica.



Ortofoto do Condomínio com indicação do Lote 42

V - CONSTATAÇÕES E RESSALVAS:

A propriedade visitada, localiza-se em **ZR-5 - Zona de uso exclusivamente residencial de baixíssima densidade de transição de rural para urbano**, conforme a Lei Municipal nº 4.144, de 06 de dezembro de 2.022, que dispõe sobre o Zoneamento do Uso, Ocupação do Solo e da Proteção à Paisagem do Município. O lote avaliando encerra área total de 1.004.01 m².

Potencial de utilização / Dimensionamento:

ZR-5 - Zona de uso exclusivamente residencial de baixíssima densidade de transição de rural para urbano:

- Categorías de uso permitidas:

- . Residenciais unifamiliares;
- . Usos institucionais;
- . Condomínio de edificações de unidades residenciais unifamiliares ou comerciais;
- . Meios de Hospedagem: Hotel, Resort, Bed and Breakfast, Flat, Apart-Hotel, Pousada, Hostel, Albergue, Pensão;
- . Hípica com área mínima de terreno de 20.000,00m²;
- . Clínica de Reabilitação/Recuperação e SPA.

- Parâmetros urbanísticos:

- Taxa de ocupação máxima - 10%;
- Coeficiente de aproveitamento básico - 0,2;
- Recuo frontal - 10,00m em rua principal e em rua secundária;
- Recuo fundo - 10,00m em rua principal e em rua secundária;
- Afastamentos laterais - 10,00 m para construções com um ou dois pavimentos;
- Número máximo de pavimentos - 2;
- Área mínima de cobertura vegetal - 80%;

VI - MÉTODOS E CRITÉRIOS PARA A AVALIAÇÃO:

Disposições gerais

As metodologias aplicadas obedecem à NBR 14.653-2 e foram escolhidas em função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

A NBR 14.653-2, em seu item 8.1.1 preconiza que, “Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado”.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

O levantamento de dados de mercado foi feito utilizando-se das evidências disponíveis, uma composição de uma amostra representativa dos dados de mercado com as características relevantes, tanto quanto possível, contemporâneos e semelhantes às do imóvel em avaliação. As ofertas que compõem a amostra se constituem de lotes desprovidos de benfeitorias, agrupados em condomínios (loteamentos fechados). As informações sobre as ofertas foram obtidas através de pesquisas pela rede mundial e de contatos com profissionais do mercado imobiliário.

Tratamento das ofertas

Na presente avaliação, foi utilizado o Tratamento de Dados pelos Fatores Oferta (Fo), Área (Fa), Topografia (Ft) e Localização (Fl), com homogeneização e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

Fo - O “Fator oferta” promove a correção da elasticidade da informação e é a relação média entre o preço transacionado e o preço ofertado, observada no mercado imobiliário do qual faz parte o bem avaliando.

Fa - O “Fator área”, apresentado pelo Professor Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman em seu livro denominado “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” (2008), apesar de não ser demonstrado por metodologia científica e nem caracterizar sua validade temporal, abrangência regional e tipologia na qual foi deduzido, é um dos fatores mais utilizados pelos profissionais da Engenharia de Avaliações para as mais diversas tipologias de imóveis.

$F \text{ área} = (\text{Área do elemento pesquisado} / \text{Área do elemento avaliando}) \exp 0,25$

Para diferenças inferiores a 30% e

$F \text{ área} = (\text{Área do elemento pesquisado} / \text{Área do elemento avaliando}) \exp 0,125$

Para diferenças superiores a 30%

Ft - O “Fator topografia” estabelece graus de valorização ou desvalorização relacionados às elevações, depressões, aclividades ou declividades do terreno.

Topografia	Depreciação	Fator
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11

FI - O “Fator localização” busca relacionar a representatividade da variável nas relações de distância e acessibilidade entre os elementos do espectro amostral e o principal centro turístico do município, adotado aqui como polo valorizante, a Vila de Capivari.

ELEMENTOS PESQUISADOS

Foram coletados 20 e efetivamente utilizados 11 imóveis na amostra. Os elementos de nº 01, 03, 04, 08, 09, 12, 16, 17 e 19 foram identificados como discrepantes (outliers) e desabilitados no saneamento da amostra.

Houve também o cuidado de não incluir na amostra, elementos que apresentassem qualquer indício de passivo ambiental como cobertura vegetal, APP ou outro. Os links contendo o detalhamento dos elementos pesquisados, encontra-se apensado ao final do laudo junto à Planilha de Homogeneização.

VII- DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

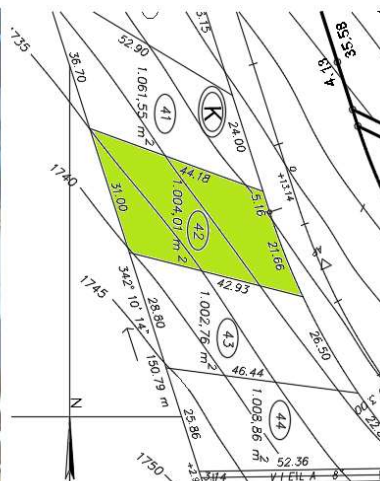
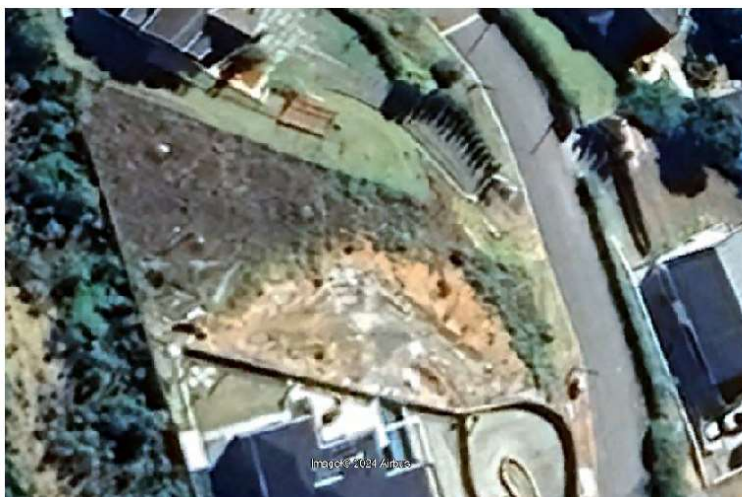
Características do terreno:

Classificação: Lote urbano em loteamento fechado com área total de 1.004,01m².

Distância ao polo valorizante: 4,2 Km

Topografia: Aclive de 28% e testada 4,00m acima do nível da rua.

(depreciação = 15%).



Definição do valor unitário homogeneizado dos elementos da amostra

$Vu = \frac{\text{Valor do elemento} \times Fo \times Fa \times FI \times Ft}{\text{Área do terreno}}$

Área do terreno

Média dos valores unitários obtida após saneamento = **R\$ 568,98/m²**

Influências sobre a área avalianda

Os índices de influência, visam buscar as necessárias correções e ajustes entre o valor médio (paradigma) obtido e o valor da área avalianda. As influências de Área e de Localização são diretas, pois no processo de homogeneização o imóvel avaliando foi utilizado como base de referência. Para o cálculo de avaliação, além das duas influências já referidas, considerou se também, a influência de Topografia:

Influência da Topografia – Aclive de 28% / Depreciação de 15% - Obedece aos mesmos parâmetros do “Fator topografia” no tratamento das ofertas, utilizando a coluna “depreciação” da tabela.

Determinação do valor de mercado do imóvel

$V = Vu \text{ médio} \times \text{Área} \times \text{Inf Topografia}$

$V = R\$ 568,98 \times 1.004,01 \text{ m}^2 \times 0,85 = R\$ 485.572,37$

Valor da área = R\$ 485.572,37

VIII - CONCLUSÃO:

Aplicados os métodos para avaliação do valor de mercado de imóveis urbanos previstos na norma 14.653 concluiu-se que o valor de mercado para o imóvel equivale a **R\$ 485.572,37** (quatrocentos e oitenta e cinco mil, quinhentos e vinte e sete reais e trinta e sete centavos).

O valor de mercado aqui referido é o que consta na NBR 14.653-1 no item 3.44: “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

IX - RESPOSTAS AOS QUESITOS:

Quesitos apresentados pela Parte Requerida:

1. Queira o ilustre perito informar a localização do imóvel no contexto urbano, bem como o padrão econômico do entorno. Qual é o tipo de empreendimento predominante na região do imóvel?

Resposta: O lote avaliando se encontra dentro de um loteamento fechado, dotado de portaria e controle de acesso, denominado "Condomínio Residencial Ecológico Alto do Capivari" composto por diversas unidades residenciais de alto padrão. Na região existem vários condomínios de alto padrão, hotéis e pousadas, cercados por densa vegetação nativa.

Resposta: Sim. O imóvel possui acesso através de portaria 24 horas e ruas asfaltadas.

Resposta: Sim, existem em Campos do Jordão diversos imóveis, com características semelhantes ao avaliando, disponíveis para venda. Na realizada foram identificados 20 elementos.

Resposta: Afirmativo.

Resposta: Pelas medições realizadas com uso do aplicativo Google Maps, foi constatado que existem diferenças nas dimensões. Além disso, parte da rampa interna que dá acesso ao imóvel edificado no "Lote 43", aparentemente se encontra sobreposta à área do "Lote 42" como mostra a imagem a seguir. Porém, é importante ressaltar que a vistoria foi realizada a olho nu, sem a utilização de equipamentos de precisão.



Resposta: Não. Não existem benfeitorias ou construções no imóvel.

7. Outras considerações que o ilustre Perito deseje apresentar.

Resposta: Nada a acrescentar.

X - ENCERRAMENTO:

Dada por encerrada a missão, o signatário apresenta o Laudo de Avaliação em 10 (dez) laudas, acompanhadas por 4 anexos, todos digitalmente datados e assinados e segue à disposição desse Excelentíssimo Juízo para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Pindamonhangaba, datas e assinaturas digitalmente lançadas.

JORGE RICARDO BARUKI SAMAHÁ

Arquiteto, Urbanista e Engenheiro de Segurança do Trabalho, CAU A 11154-6

Membro Titular do IBAPE-SP, Registro nº 2155

jorgesamaha@terra.com.br, 12 991085255 e 12 996676774

ANEXOS:

- Planilha de Homogeneização;
- Links para os elementos da amostra;
- Ortofoto Google Earth;
- Registros Fotográficos.

Elemento	Links
1	https://www.muratoriimoveis.com.br/2088/imoveis/venda-terreno-em-condominio-alto-do-capivari-campos-do-jordao-sp
2	https://www.muratoriimoveis.com.br/2193/imoveis/venda-terreno-paradise-campos-do-jordao-sp
3	https://www.muratoriimoveis.com.br/2373/imoveis/venda-terreno-em-condominio-alto-do-capivari-campos-do-jordao-sp
4	https://www.muratoriimoveis.com.br/2386/imoveis/venda-terreno-em-condominio-descansopolis-campos-do-jordao-sp
5	https://www.muratoriimoveis.com.br/2350/imoveis/venda-terreno-em-condominio-parque-das-fontes-campos-do-jordao-sp
6	https://www.muratoriimoveis.com.br/2350/imoveis/venda-terreno-em-condominio-parque-das-fontes-campos-do-jordao-sp
7	https://www.muratoriimoveis.com.br/2326/imoveis/venda-terreno-em-condominio-jardim-do-embaixador-campos-do-jordao-sp
8	https://www.muratoriimoveis.com.br/2259/imoveis/venda-terreno-em-condominio-morro-do-elefante-campos-do-jordao-sp
9	https://www.muratoriimoveis.com.br/2232/imoveis/venda-terreno-em-condominio-nova-capivari-campos-do-jordao-sp
10	https://www.muratoriimoveis.com.br/2192/imoveis/venda-terreno-em-condominio-alto-do-vale-encantado-campos-do-jordao-sp
11	https://www.domaniimoveis.com.br/comprar/sp/campos-do-jordao/regiao-do-atalaia/terreno/69955012
12	https://www.domaniimoveis.com.br/comprar/sp/campos-do-jordao/regiao-do-atalaia/terreno/69955031
13	https://www.domaniimoveis.com.br/comprar/sp/campos-do-jordao/regiao-do-alto-da-boa-vista/terreno/70313010
14	https://www.imoveisemcamposdojordao.com/imovel/terreno-campos-do-jordao-1-453-m/TE0078-JRLM
15	https://www.imoveisemcamposdojordao.com/imovel/terreno-campos-do-jordao-1-431-m/TE0076-JRLM
16	https://www.imoveisemcamposdojordao.com/imovel/terreno-campos-do-jordao-1-123-m/TE0071-JRLM
17	https://www.imoveisemcamposdojordao.com/imovel/terreno-campos-do-jordao-1-300-m/TE0049-JRLM
18	https://www.jeremiasrodrigues.com.br/comprar/Campos-do-Jordao/Terreno/Condominio/Jardim-Veu-da-Noiva/23106
19	https://www.jeremiasrodrigues.com.br/comprar/Campos-do-Jordao/Terreno/Condominio/Alto-Do-Capivari/19463
20	https://www.juarezimoveis.com.br/camposdojordao/d&id=51&vi=true
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	









**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

2ª VARA DA COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO - SP

1001791-90.2024.8.26.0116

Classe – Carta Precatória Cível - Avaliação de Imóvel

Requerente: Diogo Nomura Neto

Requerido: Rosana Ferreira

Jorge Ricardo Baruki Samahá, Auxiliar da Justiça e Perito Judicial, devidamente qualificado nos autos processuais, vem, em resposta ao respeitável Despacho de Vossa Excelência, às fls. 67, apresentar sua manifestação:

Manifestação

O trabalho do ilustre Assistente Técnico, Engenheiro Marcelo Rubinstein, foi exclusivamente focado no loteamento onde se encontra o imóvel avaliado. Entretanto, a amostra obtida pelo signatário é composta por lotes desprovidos de benfeitorias localizados em loteamentos fechados de padrões semelhantes. Trata-se, portanto, de uma amostra representativa dos dados de mercado de imóveis com características o mais semelhantes possível às do imóvel avaliado, utilizando-se todas as evidências disponíveis.

A elaboração do Laudo obedeceu rigorosamente aos preceitos contidos na Norma NBR 14653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e se deu em absoluta consonância com a Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015, (Código de Processo Civil), tendo sido observados todos os tópicos do Artigo 473.

Muito embora o montante no qual foi avaliada a propriedade corresponda à realidade, devemos nos lembrar, que, em sintonia com a NBR 14653, o resultado de uma avaliação nunca é um valor certo. Em verdade, ele sempre oscila dentro de limites mínimo e máximo. Trata-se do chamado "intervalo de confiança" ou "faixa de valores admissíveis". Esta faixa representa a estimativa de valor para o imóvel, levando em consideração a variabilidade dos dados de mercado e a incerteza inerente a todas as avaliações.

Ainda em harmonia com os preceitos da mesma NBR 14653, o avaliador dispõe do chamado "campo de arbítrio", que é o intervalo com amplitude de 15 %, para mais ou para menos, em torno da estimativa de tendência central resultante da avaliação. E após a análise dos argumentos bem fundamentados trazidos pelo i. Assistente, que adiciona também novos dados do mercado, este Auxiliar da Justiça entende pela majoração em 15% sobre o estimador pontual.

E sendo assim:

Determinação do valor de mercado do imóvel

$V = V_u \text{ médio} \times \text{Área} \times \text{Inf Topografia}$

$V = R\$ 568,98 \times 1.004,01 \text{ m}^2 \times 0,85 = R\$ 485.572,37$

Valor da área = R\$ 485.572,37 (estimador pontual / estimativa de tendência central)

Utilização do campo de arbítrio - Majoração em 15%

Valor final = estimador pontual x 1,15

Valor final = R\$ 485.572,37 x 1,15 = R\$ 558.408,23

