

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DO
FÓRUM DE ITAPECERICA DA SERRA – SP.**

AUTOS nº. 0002447-55.2008.8.26.0268

MARCELO PINTO DA SILVA FERRAZ, Engenheiro Civil, CREA 5070436397, Perito Judicial, nomeado no **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA** requerido por **LIMPART COMÉRCIO DE MAQUINAS E MATERIAIS RECICLAVEIS LTDA** em face de **CIOLA COMPLEXO INDUSTRIAL DE ÓLEO E ALCOOL LTDA**, após realizar diligências e vistorias vêm mui respeitosamente apresentar as conclusões a que chegou no presente trabalho:

L A U D O

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa apuração do justo e real valor de um imóvel constante da Certidão de Penhora e Depósito as fls. 1392/1393 do PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA requerido por LIMPART COMÉRCIO DE MAQUINAS E MATERIAIS RECICLAVEIS LTDA em face de CIOLA COMPLEXO INDUSTRIAL DE ÓLEO E ALCOOL LTDA.

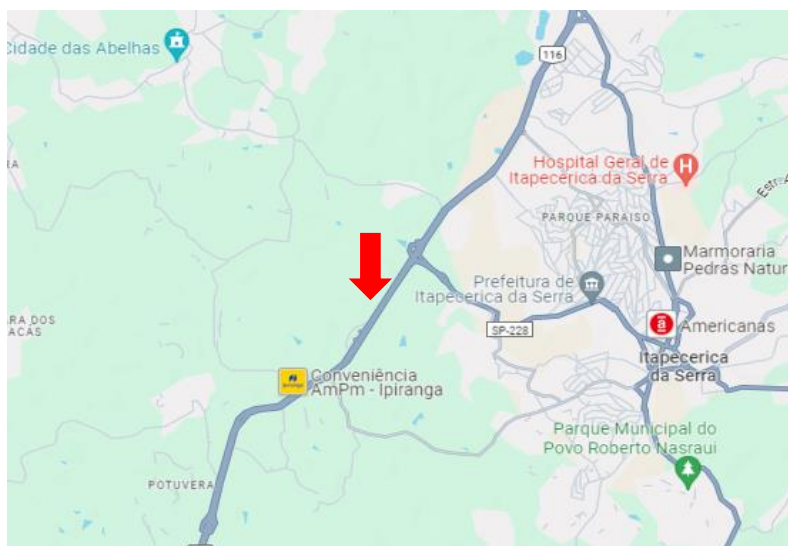
O signatário foi honrado com sua nomeação para Perito do Juízo as fls. 1423 para avaliar o imóvel matriculado sob nº. 13.236 do Cartório do Registro de Imóveis de Itapequerica da Serra.

- Assistentes técnicos: não foram indicados
- Quesitos: da requerente: fls. 1431
da requerida: fls. 1427

II - VISTORIA

1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente laudo localiza-se a à lateral direita da Rodovia Regis Bittencourt, Km 289, sentido de quem dirige de São Paulo para Curitiba, Bairro Potuverá na cidade de Itapequerica da Serra.



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

Vista do imóvel avaliando e seu respectivo entorno:



2. ZONEAMENTO

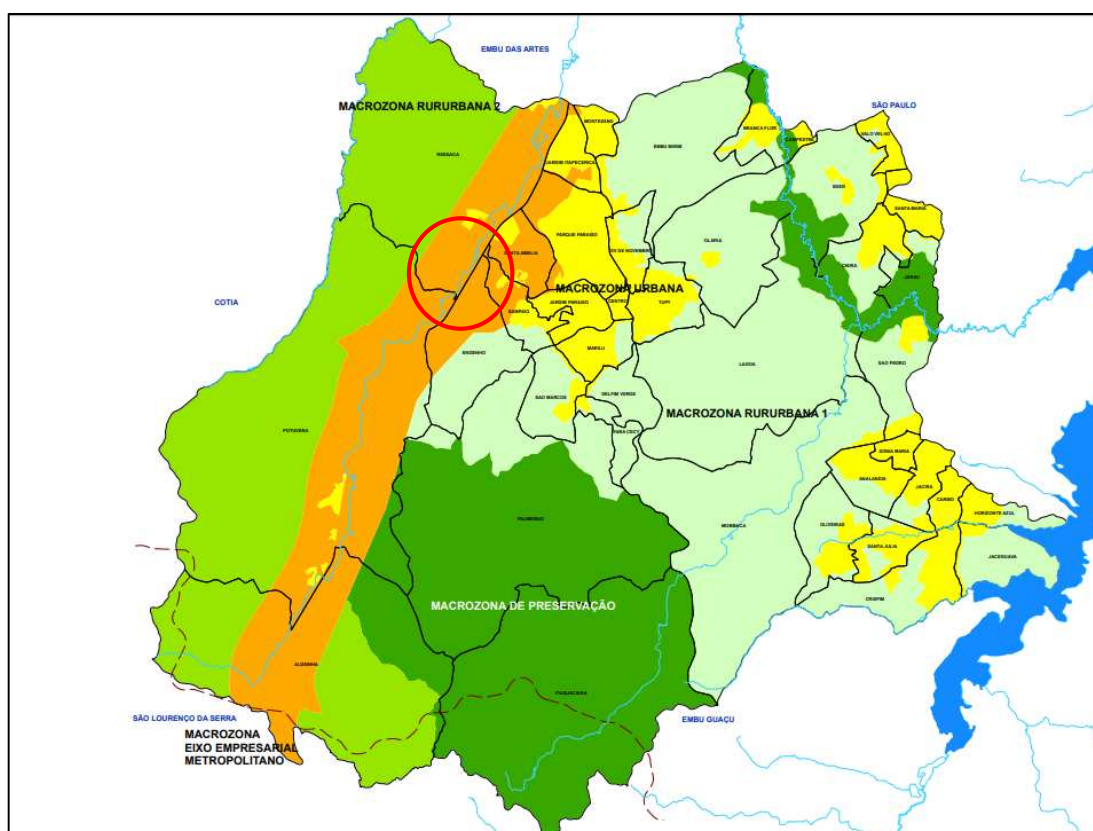
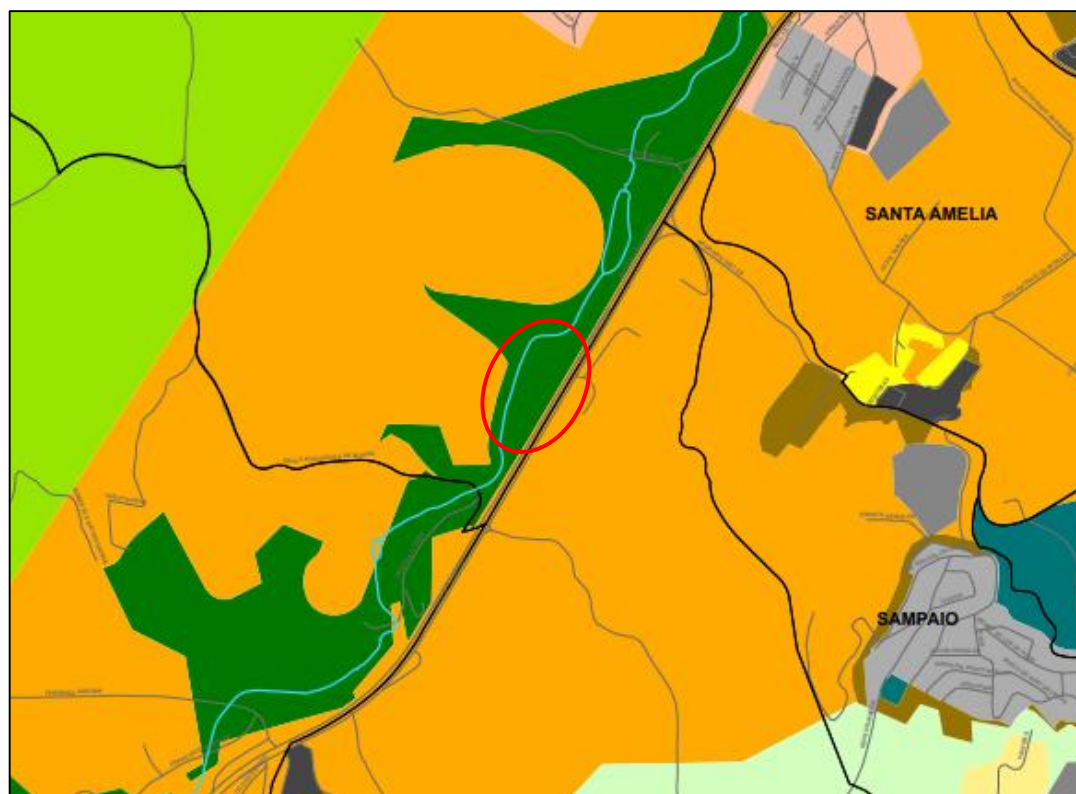
Conforme Plano Regional do Município de Itaipava da Serra, Lei Complementar de Regulamentação Urbanística nº 26 de 05 de dezembro de 2012, o imóvel avaliando está inserido em Zona Especial de Proteção Ambiental.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

Mapas de Uso e Ocupação do Solo da Região:



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia



Recorte – legenda dos Mapas de Uso e Ocupação do Solo da Região.

3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local apresenta boa infraestrutura e é atendido por comércio variado, posto de saúde, escola, igreja, posto policial e rede de transporte coletivo que trafega ao longo das principais vias do bairro, dentre as quais, a Rodovia Régis Bittencourt e Avenida Eduardo Roberto Daher. Trata-se de região com densidade demográfica baixa e de vocação residencial/comercial, caracterizada sítios, chácaras e indústria ao longo das principais vias.

4. ACESSO

Através da Avenida Eduardo Roberto Daher e Rodovia Regis Bittencourt, distando aproximadamente 4,0 km do Centro de Itapeverica da Serra.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

5. DIMENSÕES DO TERRENO

O terreno referente ao imóvel objeto da avaliação possui uma área total de 22.953,45 m² conforme a averbação 20/13.136 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra, transcrita adiante:

“Conforme requerimento datado de 18 de dezembro de 2008, feito por Itapevi Incorporação Imobiliária e Consultoria Ltda, a descrição do imóvel retro matriculado foi retificada por meio de procedimento feito neste Registro de Imóveis, nos termos do artigo 213 da Lei nº 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), e itens 123 e 124 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, planta e memorial descritivo elaborado em 127 de novembro de 2008, pelo técnico em agrimensura Humberto Priester CREA 134.499 T/D, Anotação de Responsabilidade Técnica nº 92221220081042962 do CREA-SP, datada de 27 de novembro de 2008, assinada pelo agrimensor e pelo proprietário; comprovante do pagamento feito para o CREA-SP, no valor de R\$ 30,00; a qual passa a ser a seguinte: O imóvel retro matriculado tem formato irregular, e tem início no ponto denominado “1”, cravado na lateral direita do Km 289, sentido de quem se dirige de São Paulo para Curitiba e segue acompanhando o Rio Embu Mirim no sentido jusante com a distância de 439,39 m² até atingir o ponto “2”, deste deflete a direita e segue com azimute 266°59'57” e distância de 379,33m confrontando com a faixa de domínio da Rodovia Regis Bittencourt até atingir o ponto “1”, onde teve início a descrição, encerrando a área de 22.953,45m², sendo que a Procuradoria Geral, em 16 de março de 2009, e ANTT – Agência Nacional de Transportes Terrestres, em 16 de março de 2009, e não apresentaram qualquer manifestação ou mesmo impugnação sobre este procedimento, motivo pelo qual se fez a retificação requerida”.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

6. FOTOS ILUSTRATIVAS



Foto nº. 1 – Vista da Rodovia Regis Bittencourt, onde se localiza o imóvel avaliado no presente laudo.



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 2 – Outra vista da Rodovia Regis Bittencourt.



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 3 – Vista da frente do imóvel.



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 4 – Vista da frente do imóvel (lado direito).



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 5 – Vista da frente do imóvel (lado direito).



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 6 – Vista da frente do imóvel.



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 7 – Vista aos fundos do imóvel.



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 8 – Vista aos fundos do imóvel.



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 9 – Outra vista aos fundos do imóvel.



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

III - AVALIAÇÃO

1. CRITÉRIO ADOTADO

1.1. Método Evolutivo

O método a ser utilizado é o Método Evolutivo. Sua aplicação se resume na determinação do Valor Unitário de Terreno nesta região, a partir de Elementos Comparativos coletados dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada, após sua homogeneização segundo os ajustes determinados pela Norma NBR 14653-1 e estudo Avaliação de Terrenos Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

1.2. Fator oferta

Será atribuído aos elementos coletados um desconto de 10% nas ofertas a fim de cobrir a elasticidade de negócios.

1.3. Fator Área

Homogeneização das áreas equivalentes com base no Estudo do Engenheiro Sérgio Abunahman (livro: Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações).

Se $(AP-AA)/AA \leq 0,30$ então $FA = (AP/AA)^{0,25}$

Se $(AP-AA)/AA > 0,30$ então $FA = (AP/AA)^{0,125}$ onde

AP = Área do Elemento Pesquisado

AA = Área do Elemento Avaliando

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

1.4. Fator Topografia

Para a utilização do fator topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante conforme quadro a seguir:

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 aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave 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
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

2. MÉTODO EVOLUTIVO

2.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

2.1.1. Determinação do valor Unitário Básico (VUB)

A - Serão aplicados na homogeneização e cálculo do unitário médio de terreno os fatores relacionados nos itens descritos no capítulo anterior, onde teremos adiante o tratamento dos elementos coletados:

B – Tratamento dos elementos coletados

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO Nº 1

Local	: Rodovia Régis Bittencourt	Km	: 297
Fonte	: Pitale Imóveis	Telefone	: 3685-2182
Informante	: Sra. Natali		
Oferta	: R\$ 2.880.000,00	Data	: nov/2023
Área	: 23.304,00 m ²		
Observação	: Terreno vago	Padrão	: -
Área construída	: - m ²		
Obsolescência	: -		
Topografia	: Em active até 20%	Ctop	: 1,110

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de área: $(23.304,00/22.953,45)^{0,250} = 1,004$
3. Coeficiente de topografia: 1,110

$$Vu_1 = \frac{R\$ 2.880.000,00 \times 0,9 \times (1,004 + 1,110 - 2,000 + 1,000)}{23.304,00 \text{ m}^2}$$

$$Vu_1 = R\$ 123,90/\text{m}^2$$



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO Nº 2

Local	: Rua Hikari Kurashi nº 1835	Km	: 289
Fonte	: Galpões Gerais Imóveis	Telefone	: 3689-1566
Informante	: Sr. Ivo		
Oferta	: R\$ 10.000.000,00	Data	: nov/2023
Área	: 27.097,28 m²		
Observação	: Terreno vago	Padrão	: -
Área construída	: - m²		
Obsolescência	: -		
Topografia	: Acima do nível da rua até 2,00m	Ctop	: 1,000

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de área: $(27.097,28/22.953,45)^{0,250} = 1,042$
3. Coeficiente de topografia: 1,000

$$V_{U2} = \frac{R\$ 10.000.000,00 \times 0,9 \times (1,042 + 1,000 - 2,000 + 1,000)}{27.097,28 \text{ m}^2}$$

$$V_{U2} = R\$ 346,08/\text{m}^2$$



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO Nº 3

Local	: Rodovia Régis Bittencourt	Km	: 296
Fonte	: Imobiliária Forma Nova	Telefone	: 4612-5155
Informante	: Sra. Patricia		
Oferta	: R\$ 8.000.000,00	Data	: nov/2023
Área	: 22.420,00 m ²		
Observação	: Terreno vago	Padrão	: -
Área construída	: - m ²		
Obsolescência	: -		
Topografia	: Em active até 10%	Ctop	: 1,050

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de área: $(22.420,00/22.953,45)^{0,250} = 0,994$
3. Coeficiente de topografia: 1,050

$$V_{U3} = \frac{R\$ 8.000.000,00 \times 0,9 \times (0,994 + 1,050 - 2,000 + 1,000)}{22.420,00 \text{ m}^2}$$

$$V_{U3} = R\$ 335,27/\text{m}^2$$



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO Nº 4

Local	: Rodovia Régis Bittencourt	Km	: 296
Fonte	: Corretor autônomo	Telefone	: 5667-2067
Informante	: Sr. Edson Brasil		
Oferta	: R\$ 16.000.000,00	Data	: nov/2023
Área	: 78.000,00 m ²		
Observação	: Terreno vago	Padrão	: -
Área construída	: - m ²		
Obsolescência	: -		
Topografia	: Em active até 10%	Ctop	: 1,050

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de área: $(78.000,00/22.953,45)^{0,125} = 1,165$
3. Coeficiente de topografia: 1,050

$$Vu_4 = \frac{R\$ 16.000.000,00 \times 0,9 \times (1,165 + 1,050 - 2,000 + 1,000)}{78.000,00 \text{ m}^2}$$

$$Vu_4 = R\$ 224,30/\text{m}^2$$



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO Nº 5

Local	: Rodovia Régis Bittencourt	Km	: 287
Fonte	: VGV Imóveis	Telefone	: 2501-0305
Informante	: Sr. Vitor		
Oferta	: R\$ 14.500.000,00	Data	: nov/2023
Área	: 59.100,00 m ²		
Observação	: Terreno vago	Padrão	: -
Área construída	: - m ²		
Obsolescência	: -		
Topografia	: Plano	Ctop	: 1,000

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de área: $(59.100,00/22.953,45)^{0,125} = 1,125$
3. Coeficiente de topografia: 1,000

$$V_{U5} = \frac{R\$ 14.500.000,00 \times 0,9 \times (1,125 + 1,000 - 2,000 + 1,000)}{59.100,00 \text{ m}^2}$$

$$V_{U5} = R\$ 248,41/\text{m}^2$$



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

b) Média Aritmética

ELEMENTOS	R\$/m ²
1.....	R\$ 123,90/m ²
2.....	R\$ 346,08/m ²
3.....	R\$ 335,27/m ²
4.....	R\$ 224,30/m ²
5.....	R\$ 248,41/m ²

$$Ma = \frac{R\$ 1.277,96}{5 \text{ elementos}} = R\$ 255,59/m^2$$

LIMITES:

$$\text{Inferior} : R\$ 255,59/m^2 \times 0,700 = R\$ 178,91/m^2$$

$$\text{Superior} : R\$ 255,59/m^2 \times 1,300 = R\$ 332,27/m^2$$

Eliminando o elemento comparativo mais discrepante nº 1, teremos a seguinte Média Aritmética Saneada:

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

c) Média Aritmética Saneada

$$M_{as} = \frac{R\$ 1.277,96 - R\$ 123,90}{4 \text{ elementos}} = R\$ 288,52/m^2$$

$$\text{Inferior} : R\$ 288,52/m^2 \times 0,700 = R\$ 201,96/m^2$$

$$\text{Superior} : R\$ 288,52/m^2 \times 1,300 = R\$ 375,07/m^2$$

Como não existem mais elementos discrepantes, teremos a seguinte média aritmética saneada:

$$M_{as} = \underline{R\$ 288,52/m^2} \text{ para novembro de 2023}$$

(duzentos e oitenta e oito reais e cinquenta e dois centavos)

2.1.2. Cálculo dos coeficientes de homogeneização

a) Coeficiente de Topografia (C_t)

Para terrenos em declive de 5% a 10%, temos:

$$C_t = 1,110$$

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.3. Valor do imóvel (V_i)

O valor do terreno será dado pela expressão:

$$V_i = (V_u \times A_t) / C_t$$

V_i = valor do imóvel

V_u = valor unitário básico de terreno = R\$ 288,52/m²

A_t = Área total do terreno = 22.953,45 m²

C_t = coeficiente de topografia = 1,110

$$V_i = (R\$ 288,52/m^2 \times 22.953,45m^2) / 1,110$$

V_i = R\$ 5.966.242,69, ou em números comerciais:

V_i = **R\$ 5.966.000,00** para novembro de 2023
(cinco milhões novecentos e sessenta e seis mil reais)

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV - QUESITOS

4.1 – Da requerente – fls. 1431

1. Pede-se ao Sr. Perito que forneça uma descrição pormenorizada do contexto no qual se encontra o imóvel objeto da avaliação, abordando todas as características do local; fatores de influência, como localização, e demais pontos de interesse que eventualmente representem potencial atrativo pela região. Pede-se que o sr. Perito que não se limite a comentar os fatores indicados anteriormente, mas que forneça uma visão completa que permita entender o contexto do qual o imóvel está inserido, e os fatores que exercem influência no valor da avaliação.

Resposta: O imóvel avaliado no presente laudo está localizado na Rodovia Régis Bittencourt km 289 no bairro de Potuverá na cidade de Itapequerica da Serra – SP. O local apresenta boa infraestrutura e é atendido por comércio variado, posto de saúde, escola, igreja, posto policial e rede de transporte coletivo que trafega ao longo das principais vias do bairro, dentre as quais, a Rodovia Régis Bittencourt e Avenida Eduardo Roberto Daher.

2. Pede-se ao Sr. Perito que, caso sejam considerados elementos amostrais por comparação:

a) Que informe os critérios de escolha de cada um dos elementos comparativos;

Resposta: Os elementos comparativos utilizados na homogeneização do presente trabalho foram coletados levando – se em consideração suas características de área e localização geoeconômica, semelhantes ao do imóvel avaliando.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

b) Que, em se adotando "Fatores", descreva o processo de homogeneização de valores, indicando todos os fatores utilizados (como, Fator Área, Localização, Múltiplas Frentes, etc).

Resposta: O processo se resume na determinação do Valor Unitário de Terreno na região do imóvel avaliando, a partir de elementos comparativos coletados dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada, após sua homogeneização segundo os ajustes determinados pela Norma NBR 14653-1 e estudo Avaliação de Terrenos Urbanos – IBAPE/SP – 2011. Segue adiante fatores utilizados no laudo oficial:

- Fator oferta

Atribuído aos elementos coletados um desconto de 10% nas ofertas a fim de cobrir a elasticidade de negócios

- Fator área

Homogeneização das áreas equivalentes com base no Estudo do Engenheiro Sérgio Abunahman (livro: Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações)

Se $(AP-AA)/AA \leq 0,30$ então $FA = (AP/AA)0,25$

Se $(AP-AA)/AA > 0,30$ então $FA = (AP/AA)0,125$ onde

AP = Área do Elemento Pesquisado

AA = Área do Elemento Avaliando

- Fator topografia

Para a utilização do fator topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

c) Que considere nas análises, imóveis próximos a região (segundo as normas técnicas).

Resposta: Todos os elementos comparativos estão inseridos na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

3. Pede-se ao Sr. Perito que apresente em planta a localização de todos os elementos comparativos utilizados na apuração.

Resposta: Segue adiante foto aérea com a localização dos elementos comparativos:



4. Pede-se ao Sr. Perito que informe a norma de avaliação, o método e o tipo de tratamento de dados do mercado, preferenciais para o tipo de trabalho a que se propõe a perícia.

Resposta: O presente laudo foi elaborado seguindo as recomendações das seguintes normas e estudos: NBR 14653-1 e Avaliação de Terrenos Urbanos – IBAPE/SP – 2011. O método apropriado para a avaliação do imóvel objeto da perícia é o método evolutivo, obtendo-se o Valor Unitário de Terreno na região, a partir de Elementos Comparativos coletados dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada.

5. Pede-se ao Sr. Perito que demonstre, detalhadamente, o roteiro de cálculo da avaliação, com as devidas justificativas que embasaram a decisão tomada.

Resposta: O roteiro de cálculo bem como os fatores utilizados estão localizados no capítulo III – AVALIAÇÃO do corpo do presente laudo.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

4.2 – Da requerida – fls. 1431

1. Esclareça o D. Perito se o imóvel avaliado se encontra em área de preservação ambiental e, se positiva a resposta, se há alguma restrição quanto ao tipo de construção (exploração controlada) que porventura seja realizada. Por fim, se o imóvel pode ter a sua área total utilizada.

Resposta: Conforme Plano Regional do Município de Itapecerica da Serra, Lei Complementar de Regulamentação Urbanística nº 26 de 05 de dezembro de 2012, o imóvel avaliando está inserido em Zona Especial de Proteção Ambiental.

Conforme Av.26/13.136 do Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra, temos:

“Conforme requerimento datado de 10 de outubro de 2012, feito por Quatro Participações e Incorporação Imobiliária ??Ltda, o imóvel retro descrito de propriedade da requerente, fica vinculado ao projeto de implantação de galpões comerciais, com área total de construção de 925,25 m², constante do processo APM 72/00599/11 da Secretaria do Meio Ambiente, conforme faz prova a Declaração para Vinculação nº 72/000142/2012, expedida pela Secretaria do Meio Ambiente – CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – Agência Ambiental de Embu, em 21 de novembro de 2012, sendo ainda que para as finalidades da Legislação de proteção aos Mananciais Metropolitanos, não será admitida qualquer outra forma de utilização e/ou parcelamento da área acima especificada, salvo mediante prévia Declaração expedida pela CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo. De acordo com a Lei Estadual da APRM-G nº 12.233/06 e o Decreto Estadual nº 51.686/07, deve-se registrar que este imóvel está inserido na Área de Ocupação Dirigida – AOD, numa subárea denominada Subárea Especial Corredor – SEC. As áreas localizadas em SEC serão destinadas, preferencialmente, a empreendimentos comerciais e de serviços de âmbito regional e instalação ou ampliação de industriais, cujos usos são disciplinados pela legislação municipal de uso e ocupação do solo.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

Constituem parâmetros urbanísticos da Subárea Especial Corredor – SEC: - o coeficiente de aproveitamento máximo de 1 (um); - o índice de impermeabilização máximo de 0,8 (oito décimos); - o lote mínimo de 1.000,00 m² (mil metros quadrados). São proibidas intervenções nas áreas de restrição a ocupação sem o devido licenciamento. São vedadas a implantação em ampliação de atividades geradoras de efluentes líquidos não domésticos que não possam ser lançadas, mesmo após tratamento, em rede pública de esgotamento sanitário ou em corpo d' água, de acordo com os padrões de emissão e de qualidade do corpo d' água receptor estabelecidas na legislação pertinente e que manipulem ou armazenem substâncias químicas tóxicas (artigo 48, da lei 12.233/06)..."

Quadro resumo:

Coeficiente de aproveitamento máximo: 1,0 (um);

Índice de impermeabilização máximo: 0,8 (oito décimos);

Lote mínimo: 1.000,00 m² (mil metros quadrados).

2. Tendo em vista que o imóvel se encontra à margem da Rodovia Régis Bittencourt, esclareça o D. Perito se há alguma restrição de acesso pela sua e/ou e se há faixa na qual não pode haver construção à beira da rodovia, vindo eventualmente informar qual a metragem não edificável.

Resposta: Os elementos utilizados se encontram na mesma situação que o imóvel avaliando e, portanto com as mesmas restrições quanto ao acesso e faixa de domínio. Conforme a Lei 13913/2019, o limite mínimo estabelecido é de 15 metros para esse espaço pode ser reduzido por lei municipal ou distrital até 5 metros de cada lado.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

3. Levando em consideração os quesitos anteriores, qual é o percentual de utilização do imóvel permitido?

Resposta: Conforme quesito 1, segue quadro resumo com parâmetros descritos na Av.26/13.136 do Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra:

Quadro resumo:

Coefficiente de aproveitamento máximo: 1,0 (um);

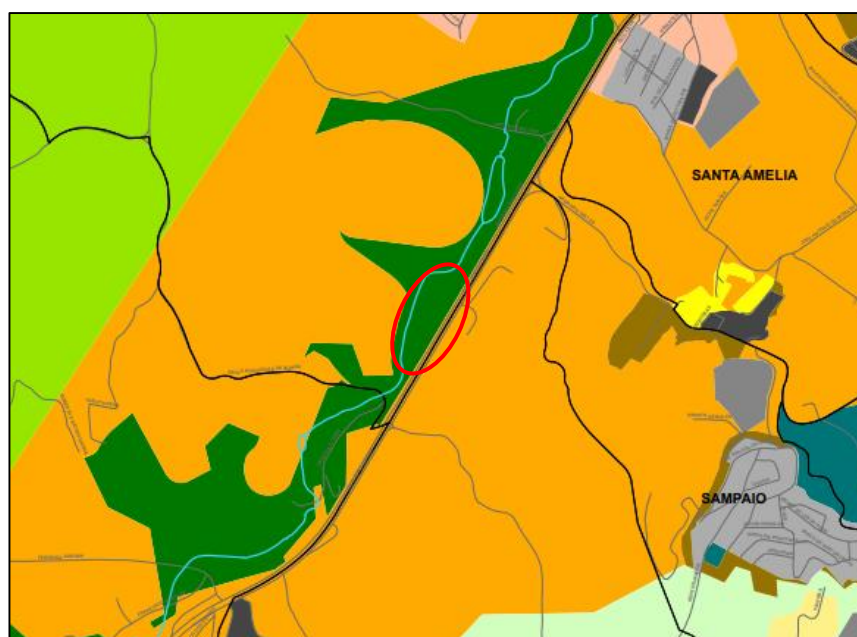
Índice de impermeabilização máximo: 0,8 (oito décimos);

Lote mínimo: 1.000,00 m² (mil metros quadrados).

4. Qual o zoneamento municipal em que se encontra e quais tipos de edificações permitidas?

Resposta: Conforme Plano Regional do Município de Itapecerica da Serra, Lei Complementar de Regulamentação Urbanística nº 26 de 05 de dezembro de 2012, o imóvel avaliando está inserido em Zona Especial de Proteção Ambiental.

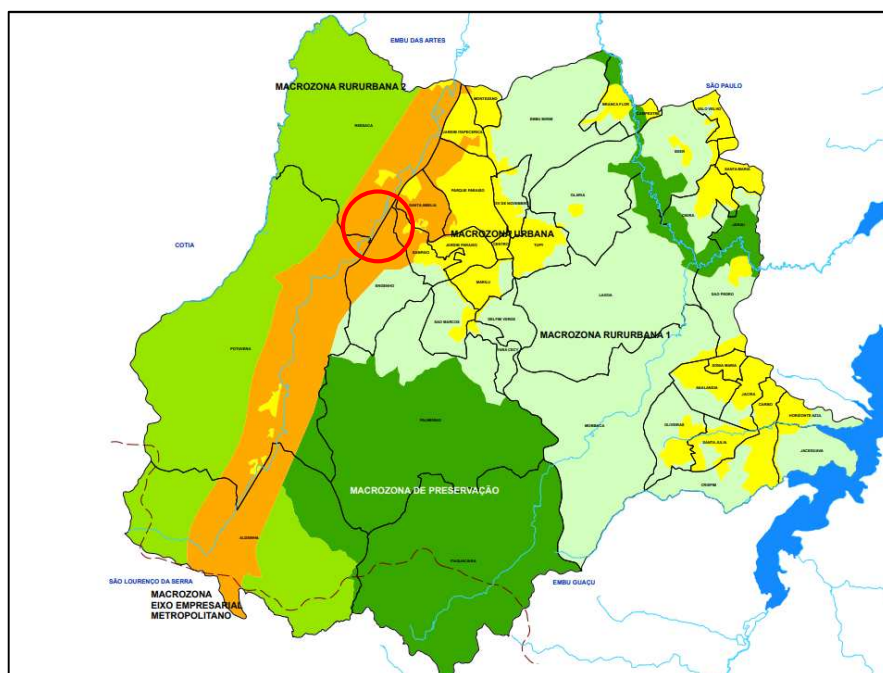
Mapas de Uso e Ocupação do Solo da Região:



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Recorte – legenda dos Mapas de Uso e Ocupação do Solo da Região.

5. Solicita-se ao Sr. Perito que apresente as demais considerações técnicas que entender pertinentes para a avaliação do imóvel em questão.

Resposta: Vide corpo do presente laudo.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Diante das considerações expostas no corpo do presente laudo, o valor total do imóvel objeto da ação resultou na quantia de:

$V_i = \text{R\$ } 5.966.000,00$
(cinco milhões novecentos e sessenta e seis mil reais)
Válido para novembro de 2023

VI - ENCERRAMENTO

Tendo sido concluída sua missão, emitiu o signatário o laudo de avaliação em 33 (trinta e três) folhas, sendo esta a última datada e assinada.

São Paulo, 04 de dezembro de 2023.



Engº. Marcelo Pinto da Silva Ferraz
Perito Judicial

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DO
FÓRUM DE ITAPECERICA DA SERRA.**

AUTOS nº. 0002447-55.2008.8.26.0268

MARCELO PINTO DA SILVA FERRAZ, Engenheiro Civil, CREA 5070436397, Perito Judicial, nomeado no **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL** requerido por **LIMPART COMÉRCIO DE MAQUINAS E MATERIAIS RECICLAVEIS LTDA** em face de **CIOLA COMPLEXO INDUSTRIAL DE ÓLEO E ALCOOL LTDA E OUTRO**, vem respeitosamente apresentar as conclusões a que chegou no presente trabalho:

ESCLARECIMENTOS

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

Conforme intimação as fls. 1545 seguem os esclarecimentos necessários:

I – DAS CRÍTICAS

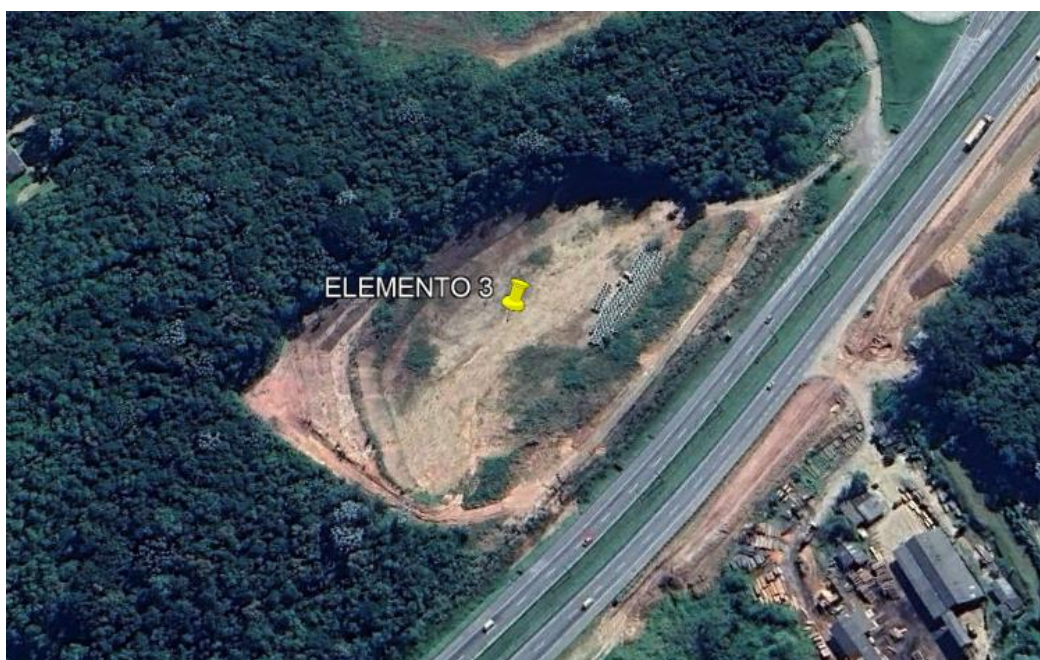
1.1 – Do requerido – fls. 1527/1530

O patrono do requerido consubstancia suas críticas nos seguintes pontos:

- que não se pode constatar com as informações referentes aos anúncios apresentados se os imóveis em questão possuem as mesmas restrições ambientais do terreno objeto da perícia;

Esclarecimentos: Este perito utilizou de 05 (cinco) elementos que se encontravam em oferta por ocasião da vistoria localizados as margens da Rodovia Regis Bittencourt na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, todos os elementos foram confirmados por corretores cujo nome e telefone se encontram indicados no Laudo Oficial.

A título de ilustração, o signatário demonstra o elemento comparativo nº 03 utilizado na homogeneização do laudo oficial, o imóvel comparativo está inserido na mesma zona do imóvel avaliando e a margem da Rodovia Regis Bittencourt.



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia



Recorte - Mapa de Uso e Ocupação do Solo

fls. 1503

Marcelo Pinto da Silva Ferraz
Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO Nº 3

Local	: Rodovia Régis Bittencourt	Km	: 296
Fonte	: Imobiliária Forma Nova	Telefone	: 4612-5155
Informante	: Sra. Patricia		
Oferta	: R\$ 8.000.000,00	Data	: nov/2023
Área	: 22.420,00 m²		
Observação	: Terreno vago	Padrão	: -
Área construída	: - m²		
Obsolescência	: -		
Topografia	: Em aclave até 10%	Ctop	: 1,050

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900

2. Coeficiente de área: $(22.420,00/22.953,45)^{0,250} = 0,994$

3. Coeficiente de topografia: 1,050

$$Vu_3 = \frac{R\$ 8.000.000,00 \times 0,9 \times (0,994 + 1,050 - 2,000 + 1,000)}{22.420,00 \text{ m}^2}$$

$$Vu_3 = R\$ 335,27/\text{m}^2$$

fls. 1503

VA FERRAZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/12/2023 às 21:45, sob o número WICS23701026335
ReferenciaDocumento.do, informe o processo 0002447-55.2008.8.26.0268 e código 3vFILBg.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

É possível observar que o valor unitário do elemento analisado corresponde a R\$ 335,27/m² e após saneamento da amostra se mostrou adequado ao valor encontrado no Laudo Oficial.

- que devido ao imóvel avaliando possuir uma restrição ambiental em decorrência das suas próprias características, possui uma outra restrição devido ao fato deste confrontar uma área de preservação permanente (APP), o que torna o seu uso ainda mais limitado e que portanto a fração disponível do imóvel avaliando para utilização é na verdade muito menor daquilo que fora apurado pelo perito.

Esclarecimentos: Conforme já esclarecido, este perito utilizou de 05 (cinco) elementos que se encontravam em oferta por ocasião da vistoria localizados as margens da Rodovia Regis Bittencourt na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

Como já indicado no Laudo Oficial, segue adiante Av.26/13.136 do Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra, onde consta vinculado ao imóvel avaliando a implantação de galpões comerciais, com área total de construção de 925,25m² com os seguintes parâmetros.

“Conforme requerimento datado de 10 de outubro de 2012, feito por Quatro Participações e Incorporação Imobiliária ??Ltda, o imóvel retro descrito de propriedade da requerente, fica vinculado ao projeto de implantação de galpões comerciais, com área total de construção de 925,25 m², constante do processo APM 72/00599/11 da Secretaria do Meio Ambiente, conforme faz prova a Declaração para Vinculação nº 72/000142/2012, expedida pela Secretaria do Meio Ambiente – CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – Agência Ambiental de Embu, em 21 de novembro de 2012, sendo ainda que para as finalidades da Legislação de proteção aos Mananciais Metropolitanos, não será admitida qualquer outra forma de utilização e/ou parcelamento da área acima especificada, salvo mediante prévia Declaração expedida pela CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo. De acordo com a Lei Estadual da APRM-G nº 12.233/06 e o Decreto Estadual nº 51.686/07, deve-se registrar que este imóvel está inserido na Área de Ocupação Dirigida – AOD, numa subárea denominada Subárea Especial Corredor – SEC. As áreas localizadas em SEC serão destinadas, preferencialmente, a empreendimentos comerciais e de serviços de âmbito regional e instalação ou ampliação de industriais, cujos usos são disciplinados pela legislação municipal de uso e ocupação do solo.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

Constituem parâmetros urbanísticos da Subárea Especial Corredor – SEC: - o coeficiente de aproveitamento máximo de 1 (um); - o índice de impermeabilização máximo de 0,8 (oito décimos); - o lote mínimo de 1.000,00 m² (mil metros quadrados). São proibidas intervenções nas áreas de restrição a ocupação sem o devido licenciamento. São vedadas a implantação em ampliação de atividades geradoras de efluentes líquidos não domésticos que não possam ser lançadas, mesmo após tratamento, em rede pública de esgotamento sanitário ou em corpo d' água, de acordo com os padrões de emissão e de qualidade do corpo d' água receptor estabelecidas na legislação pertinente e que manipulem ou armazenem substâncias químicas tóxicas (artigo 48, da lei 12.233/06)..."

Quadro resumo:

Coeficiente de aproveitamento máximo: 1,0 (um);
Índice de impermeabilização máximo: 0,8 (oito décimos);
Lote mínimo: 1.000,00 m² (mil metros quadrados).

Recorte – Quadro resumo as fls. 1513 do Laudo Oficial.

Por ocasião da elaboração do presente esclarecimento, este perito verificou que o imóvel avaliando está sendo ofertado para venda por R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) e área de 22.953,00 m², ao aplicar o fator elasticidade de negócios de 10% é possível verificar que o valor está muito próximo ao valor apurado no Laudo Oficial.

Scorsatto
Engenharias Imobiliárias

COMPRAR - ALUGAR - CADASTRAR SEU IMÓVEL - CONTATO - SOBRE - FAVORITOS 0

Área à venda, Potuverá, Itapeverica da Serra/SP
Potuverá, Itapeverica da Serra - SP

22953,00 m² 22953,00 m² 0 quarto(s) 0 banheiro(s) 0 Vaga(s) 0 Suíte(s)

INSCRIÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL **Cód. imóvel: 3970**

VALOR
R\$ 7.000.000,00

Condomínio R\$ 0,00
IPTU R\$ 0,00

SCORSATTO

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

II – QUESITOS COMPLEMENTARES

2.1 – Do requerido – fls. 1530

1 - Esclareça o D. Perito se o imóvel avaliado se encontra em área de preservação ambiental e, se positiva a resposta, se há alguma restrição quanto ao tipo de construção (exploração controlada) que porventura seja realizada. Por fim, se o imóvel pode ter a sua área total utilizada.

Resposta: Como já indicado no Laudo Oficial e esclarecido anteriormente, conforme Plano Regional do Município de Itapecerica da Serra, Lei Complementar de Regulamentação Urbanística nº 26 de 05 de dezembro de 2012, o imóvel avaliando está inserido em Zona Especial de Proteção Ambiental.

Para o imóvel avaliando consta vinculado a implantação de galpões comerciais, com área total de construção de 925,25m² conforme Av.26/13.136 do Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra.

Vale ressaltar que este perito utilizou de 05 (cinco) elementos que se encontravam em oferta por ocasião da vistoria localizados as margens da Rodovia Regis Bittencourt na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, todos os elementos foram confirmados por corretores cujo nome e telefone se encontram indicados no Laudo Oficial

2 - Considerando eventuais restrições, esclareça o Perito qual é a metragem do imóvel não edificável.

Resposta: Conforme já indicado no Laudo Oficial, segue adiante quadro resumo com o coeficiente de aproveitamento máximo e índice de impermeabilização máximo para o imóvel avaliando:

Quadro resumo:

Coeficiente de aproveitamento máximo: 1,0 (um);

Índice de impermeabilização máximo: 0,8 (oito décimos);

Lote mínimo: 1.000,00 m² (mil metros quadrados).

Recorte – Quadro resumo as fls. 1513 do Laudo Oficial.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

3 - Levando em consideração os quesitos anteriores e as informações constates dos autos, qual é o percentual de utilização do imóvel permitido?

Resposta: Como já indicado no Laudo Oficial, segue adiante Av.26/13.136 do Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra, onde consta vinculado ao imóvel avaliando a implantação de galpões comerciais, com área total de construção de 925,25m² com os seguintes parâmetros.

“Conforme requerimento datado de 10 de outubro de 2012, feito por Quatro Participações e Incorporação Imobiliária ??Ltda, o imóvel retro descrito de propriedade da requerente, fica vinculado ao projeto de implantação de galpões comerciais, com área total de construção de 925,25 m², constante do processo APM 72/00599/11 da Secretaria do Meio Ambiente, conforme faz prova a Declaração para Vinculação nº 72/000142/2012, expedida peça Secretaria do Meio Ambiente – CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – Agencia Ambiental de Embu, em 21 de novembro de 2012, sendo ainda que para a s finalidades da Legislação de proteção aos Mananciais Metropolitanos, não será admitida qualquer outra forma de utilização e/ou parcelamento da área acima especificada, salvo mediante prévia Declaração expedida pela CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo. De acordo com a Lei Estadual da APRM-G nº 12.233/06 e o Decreto Estadual nº 51.686/07, deve-se registrar que este imóvel está inserido na Área de Ocupação Dirigida – AOD, numa subárea denominada Subárea Especial Corredor – SEC. As áreas localizadas em SEC serão destinadas, preferencialmente, a empreendimentos comerciais e de serviços de âmbito regional e instalação ou ampliação de industriais, cujos usos são disciplinados pela legislação municipal de uso e ocupação do solo.

Constituem parâmetros urbanísticos da Subárea Especial Corredor – SEC: - o coeficiente de aproveitamento máximo de 1 (um); - o índice de impermeabilização máximo de 0,8 (oito décimos); - o lote mínimo de 1.000,00 m² (mil metros quadrados). São proibidas intervenções nas áreas de restrição a ocupação sem o devido licenciamento. São vedadas a implantação em ampliação de atividades geradoras de efluentes líquidos não domésticos que não possam ser lanças, mesmo após tratamento, em rede pública de esgotamento sanitário ou em corpo d' água, de acordo com os padrões de emissão e de qualidade do corpo d' água receptor estabelecidas na legislação pertinente e que manipulem ou armazenem substancias químicas tóxicas (artigo 48, da lei 12.233/06)...”

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

Quadro resumo:

Coefficiente de aproveitamento máximo: 1,0 (um);

Índice de impermeabilização máximo: 0,8 (oito décimos);

Lote mínimo: 1.000,00 m² (mil metros quadrados).

Recorte – Quadro resumo as fls. 1513 do Laudo Oficial.

4 - Se constatado que o imóvel possui fração significativa em que não se é possível edificar, esclareça o perito se ocorrem desvalorizações no seu valor final em decorrência de tais restrições apresentando eventual cálculo e valor final resultante do imóvel objeto da ação.

Resposta: Na homogeneização do Laudo oficial foram utilizados imóveis similares com o imóvel avaliando e inseridos na mesma região geoeconômica e portanto com os mesmos parâmetros de edificação.

III - CONCLUSÃO

Com base no exposto o signatário **ratifica o valor apurado no Laudo Oficial, conforme abaixo:**

$V_i = R\$ 5.966.000,00$

(cinco milhões novecentos e sessenta e seis mil reais)

Válido para novembro de 2023

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV - ENCERRAMENTO

Tendo sido concluída sua missão, emitiu o signatário os presentes esclarecimentos em 09 (nove) folhas, sendo esta a última datada e assinada.

Termos em que,
p. deferimento

São Paulo, 09 de maio de 2024.



Engº Marcelo Pinto da Silva Ferraz
Perito Judicial