

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FORO JOÃO MENDES JÚNIOR DE SÃO PAULO.**

**PROCESSO 0041796-35.2018.8.26.2018**

**Cumprimento de sentença – Compra e Venda**

Salvador Bueno das Neves, engenheiro, CREA 5062008324, perito judicial, compromissado por sua nomeação à folhas 126 dos Autos do processo que move **PEDRO FABRO** e outro move em face de **CST – COMPANHIA DE SINTÉTICO E TERMOPLÁSTICO**, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência requerer:

**a** - A juntada ao respectivo Laudo

**b** - A transferência do valor referente aos honorários periciais que se encontram depositados, cujos dados bancários a seguir são apresentados:

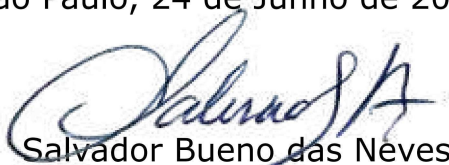
Salvador Bueno das Neves

Banco Itaú 341 - Agência 0761 - Conta Corrente 10.490-0

CPF: 052 170 088-49

Termos em que  
 P. Deferimento

São Paulo, 24 de Junho de 2019.



Salvador Bueno das Neves  
 CREA 5062008324/D

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FORO JOÃO MENDES JÚNIOR DE SÃO PAULO.**

**PROCESSO 0041796-35.2018.8.26.2018**

**Cumprimento de sentença – Compra e Venda**

Salvador Bueno das Neves, engenheiro, CREA 5062008324, perito judicial, compromissado por sua nomeação à folhas 126 dos Autos do processo que move **PEDRO FABRO** e outro move em face de **CST – COMPANHIA DE SINTÉTICO E TERMOPLÁSTICO**, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência apresentar o valor do imóvel, cuja conclusão setá consubstanciada no presente

**LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ESALVADORBUENODASNEVES e da sthisá do de Estadod de São Paulo em 09/07/2019 às 16:02:02, sob o número WUJWJ29409022698. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0041796-35.2018.8.26.0100 e código 2453806.

## SUMÁRIO

I – Objetivo.....	03
II – Objeto.....	03
III – Vistoria.....	04
IV – Avaliação.....	10
V - Conclusão.....	20
VI - Encerramento.....	20

## ANEXOS

I – Matrícula do Imóvel.....	22
------------------------------	----

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ESALVADORBUENODASNEVES. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0024692-35.2019.8.26.0100 e código 2483806.



# Eng. Salvador Bueno das Neves

## III – VISTORIA

Em 31 de maio de 2019, às 10:30h, estiveram in loco os Srs. Reginaldo Bueno das Neves e Ridson Bueno das Neves, assistentes técnicos deste signatário, e constataram o que segue:

A vistoria foi feita através da entrada da gleba que possui uma porteira, que limita com a pavimentação da Rua Benedito Procópio dos Santos, a qual dá acesso à gleba, conforme registro fotográfico contido nos próximos Capítulos.

Não houve permissão para adentrar por tratar-se de local que está sob invasão, além de não haver limites definidos, apenas referências de confrontantes. Isto posto, foi possível fotografar os principais pontos que indicam a localização dessa gleba, permitindo definir através da planta e auxílio do Google Maps, conforme a seguir apresentados:



Exposição aproximada do perímetro da área avalianda.



### iii) Recursos existentes nas proximidades

O local onde se situa a gleba, em um raio de 1.000m possui linha de ônibus, bares, farmácias, padarias, pequenos comércios e mercados, igrejas, centro de saúde, posto de combustíveis e demais equipamentos comerciais necessários à existência de um bairro que é populoso.

### Vide à seguir as fotografias ilustrativas obtidas por ocasião da Vistoria



Vista da entrada da propriedade à partir da rua Benedito P. dos Santos



# Eng. Salvador Bueno das Neves



Vista após a porteira. Local foi invadido.



Vista geral

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ESALVADORBUENODASNEVES e enviado para a plataforma de assinatura digital por meio de aplicativo certificado em 09/06/2022 às 16:02:02. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0046922-35.2019.8.26.0100 e código 9485806.

# Eng. Salvador Bueno das Neves



Vista geral de quem da porteira olha



Ídem

# Eng. Salvador Bueno das Neves

av. sapopemba, 414  
são paulo sp  
cep.: 03345-001  
tel.: 11/2021-6418  
email: eng.salvadorbueno@terra.com.br



Logradouro



Ídem


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ESALVADORBUENODASNEVES e registrado em cartório. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00246922-35.2018.8.26.0100 e código 9485806.

## VI - AVALIAÇÃO - Metodologia

Tendo em vista a dificuldade em encontrar elementos comparativos compatíveis com a gleba avalianda, a metodologia aplicada será pelo Fluxo de Caixa Descontado, tendo como referência terrenos em loteamentos à venda nas proximidades. Para isso, será utilizada pesquisa de terrenos à venda, compatíveis com o terreno paradigma que supostamente seria objeto de loteamento dessa gleba.

Levantamento de Amostras para o Método Comparativo Direto de Dados de mercado, assim:

### AMOSTRA 01



1 de 1

TERRENO PADRÃO À VENDA

Endereço Não Informado

Jardim Torrão de Ouro, Sao Jose dos Campos - SP

VALOR DE VENDA

**R\$ 200.000,00**

**261**

ÁREA TOTAL (M²)

**R\$ 766**

VALOR DO M²

**Contatar o anunciante**

VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP.

(12) 3931-2000

(12) 99107-6635

Nome

E-mail

DDD  Telefone

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Terreno Padrão à venda, R\$

Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

ENVIAR

**01** - <https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+terreno-padrao+jardim-torrao-de-ouro+sao-jose-dos-campos+sp+261m2/ID-23230317/?paginaoferta=9>

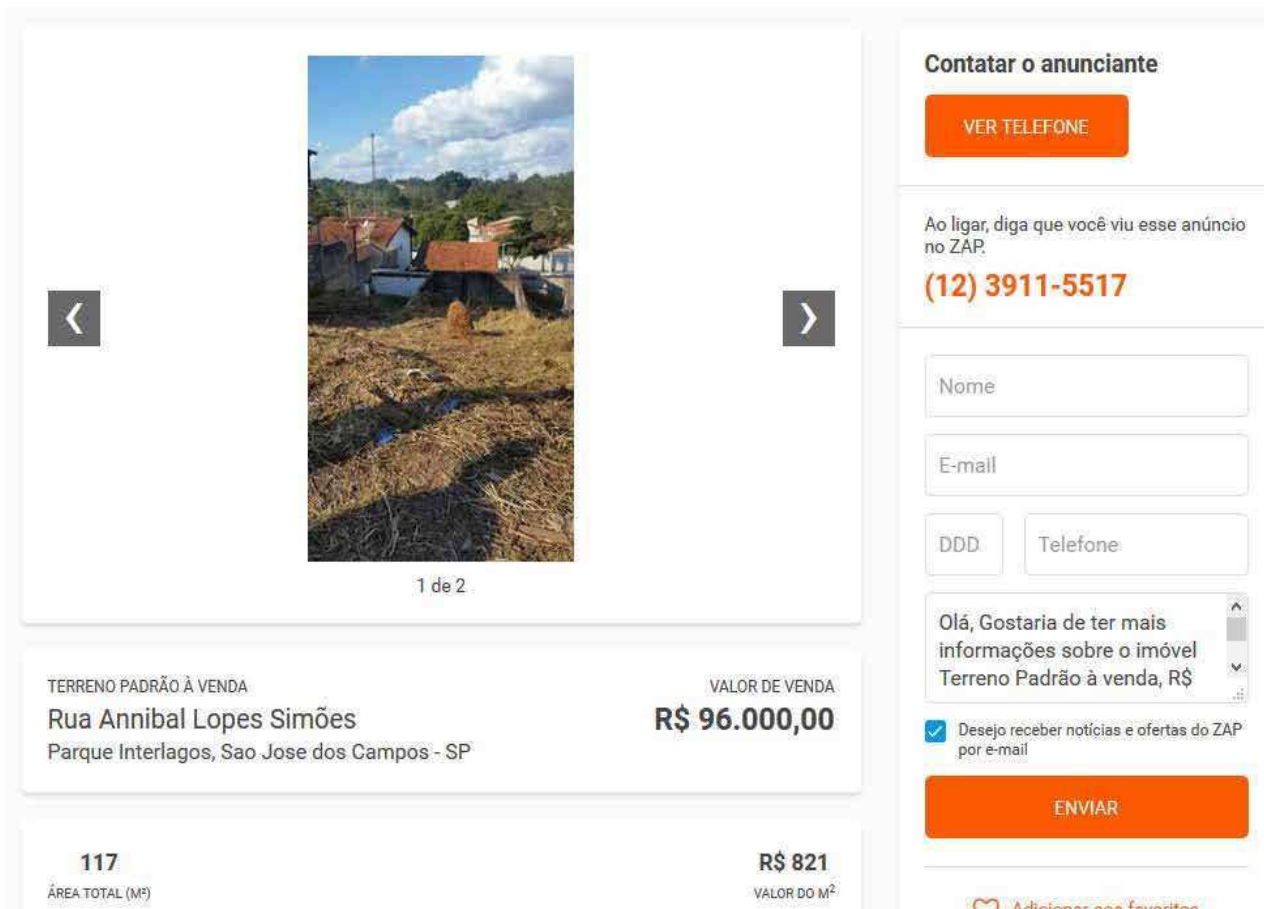
ZAP: IM021348275 - Contato: (12) 3931-2000 ou (12) 99107-6635

Terreno Padrão à Venda - Torrão de Ouro Zona Sul de São José dos Campos. Terreno em avenida com 261m<sup>2</sup>. Tem perímetro como perímetro o Parque Interlagos.

Area 261,0 m2 - Valor R\$ 200.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ESALVADORBUENODASNEVES. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.fjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0046922-35.2019.8.26.0100 e código 94838806.

## AMOSTRA 02



**Contatar o anunciante**

VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP.

**(12) 3911-5517**

Nome

E-mail

DDD Telefone

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Terreno Padrão à venda, R\$

Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

ENVIAR

Adicionar aos favoritos

1 de 2

TERRENO PADRÃO À VENDA

Rua Annibal Lopes Simões

Parque Interlagos, Sao Jose dos Campos - SP

VALOR DE VENDA

**R\$ 96.000,00**

117

ÁREA TOTAL (M²)

R\$ 821

VALOR DO M²

2 - [https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+terreno-padrao+parque-interlagos+sao-jose-dos-campos+sp+117m2/ID-20805074/?utm\\_source=mitula&utm\\_medium=cpc](https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+terreno-padrao+parque-interlagos+sao-jose-dos-campos+sp+117m2/ID-20805074/?utm_source=mitula&utm_medium=cpc)

ZAP: IM019055151

(12) 3911-5517

Terreno Padrão à Venda Rua Annibal Lopes Simões

Parque Interlagos, Sao Jose dos Campos - SP

Area 117m2




Terreno Plano - Ja com muro de arrimo - Dimensoes: 5x25m

Valor de Venda R\$ 96.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ESALVADORBUENODASNEVES. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0046922-35.2019.8.26.0100 e código 9485806.

## AMOSTRA 03

Comprar > Terrenos à venda em São José dos Campos > Parque Interlagos > Terreno

Compartilhe:   

Tela Cheia

Galeria de Fotos

Mapa

Street View

Traçar Rota

Ao Redor

NOVA FREITAS  
IMÓVEIS

Fale com o anunciante:  
 CRECI: 10355/J  
 CÓDIGO DO IMÓVEL: TE0599-NOVF  
 Nova Freitas

(12) 3924 4688

Nome:

Sua e-mail:

Sua Telefone:

Sim, gostaria de receber mais informações sobre este imóvel. (Obrigado!)

Desejo receber contato preferencialmente por:

Whatsapp  Telefone  E-mail

Prefero o contato no período:

Manhã  Tarde  Noite

Terreno à venda com 125m<sup>2</sup> em São José dos Campos  
 Parque Interlagos, São José dos Campos - SP | Código TE0599-NOVF

A partir de R\$ 95.000 (R\$ 760 /m<sup>2</sup>)

3 - [https://www.movingimoveis.com.br/venda/venda-terreno-parque-interlagos-sao-jose-dos-campos-sp-5965689?utm\\_source=mitula&utm\\_medium=prontos&utm\\_campaign=premium2](https://www.movingimoveis.com.br/venda/venda-terreno-parque-interlagos-sao-jose-dos-campos-sp-5965689?utm_source=mitula&utm_medium=prontos&utm_campaign=premium2)

5J

CÓDIGO DO IMÓVEL: TE0599-NOVF

Freitas Imóveis - (12) 3924 4688

Terreno à venda com 125m<sup>2</sup> em São José dos Campos Parque Interlagos, São José dos Campos - SP

Terreno próximo a comércios e as principais avenidas

Area 125m<sup>2</sup>

R\$ 95.000 (R\$ 760 /m<sup>2</sup>)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ESALVADORBUENODASNEVES. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0046922-35.2019.8.26.0100 e código 9455806.

**AMOSTRA 04**

Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em São José dos Campos · Parque Interlagos

**Lote/Terreno à Venda, 190 m<sup>2</sup> por R\$ 106.000**

COD. 1013-2-75202

Parque Interlagos, São José dos Campos - SP [VER NO MAPA](#)

-  Não informado  
**SOLICITAR**
-  Não informado  
**SOLICITAR**
-  Não informado  
**SOLICITAR**
-  Não informado  
**SOLICITAR**

Venda - TERRENO RESIDENCIAL - PARQUE INTERLAGOS - SAO JOSE DOS CAMPOS - 190 M<sup>2</sup> - VALOR R\$ - 106.000,00 - CONTATO WHATSAPP REF 75202 - R\$ 106.000,00 - Maciel Negócios Imobiliários Ltda - CRECI 11.956 J Atualizado em 15:55

-  **Salvar nos favoritos**
-  **Enviar para alguém**

**COMPRA**

R\$ 106.000

---

Condomínio	Não informado
IPTU	Não informado

SOLICITAR VALORES

**ANUNCIANTE**

MACIEL NEGÓCIOS

IMOBILIÁRIOS - ANDRÔMEDA



Quero visitar

Quero mais informações

4 - [https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-interlagos-bairros-sao-jose-dos-campos-190m2-venda-RS106000-id-2444756777/?utm\\_medium=vertical&utm\\_source=mitula\\_ppc](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-interlagos-bairros-sao-jose-dos-campos-190m2-venda-RS106000-id-2444756777/?utm_medium=vertical&utm_source=mitula_ppc)

COD. 1013-2-75202

(12) 3919-6000 (12) 3919-6000 - Maciel Negócios Imobiliários Ltda

Lote/Terreno à Venda, 190 m<sup>2</sup> por R\$ 106.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ESALVADORBUENODASNEVES em 15/05/2022 às 15:55:10. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0046922-3.2019.8.26.0100 e código 94858806.



## AMOSTRA 06

Dreamcasa > Venda > Terreno > São Paulo > São José dos Campos > Parque Interlagos > Terreno à venda, 125 m² por R\$ 90.000 - Parque Interlagos - São José dos Campos/SP

Venda R\$ 90.000

Entre em contato

Nome \*

E-mail \*

Telefone

Estou interessado no seu imóvel, por favor, entre em contato comigo assim que possível.

Me contate pelo whatsapp

Quero marcar uma visita

Quero vender meu imóvel

Contatar anunciante

Ao enviar, você concorda com a Política de Privacidade.

LM corretora de imóveis e seguros  
(12)974030560

Adicionar aos favoritos Compartilhar

Terreno à Venda, 125 m² por R\$ 90.000  
- Parque Interlagos, São José dos Campos - SP

Quartos	Suítes	Banheiros	Vagas	M²	M² Total
n/l	n/l	n/l	n/l	n/l	125

Terreno à venda, 125 m² por R\$ 90.000 - Parque Interlagos - São José dos Campos/SP

Terreno à venda, 125 m² por R\$ 90.000 - Parque Interlagos - São José dos Campos/SP

Terreno no Interlagos, S.J.C  
5X25, terreno com leve declínio, já com alicerces, próximo a Escola, ao Lago, mercado, na rua em que passa o do ônibus, local tranquilo.  
aceita carro até 60 mil  
não financia  
aceita propostas.

6 - [https://www.dreamcasa.com.br/imovel/terreno-125m2-parque-interlagos-sao-jose-dos-campos-venda-te217069?utm\\_content=im-TE217069&utm\\_source=mitula&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=Mitulagroup](https://www.dreamcasa.com.br/imovel/terreno-125m2-parque-interlagos-sao-jose-dos-campos-venda-te217069?utm_content=im-TE217069&utm_source=mitula&utm_medium=cpc&utm_campaign=Mitulagroup)

(12)974030560 ou (12)39628378 - LM Corretora de Imóveis

Terreno à venda, 125 m² por R\$ 90.000 - Parque Interlagos - São José dos Campos/SP

Terreno no Interlagos, S.J.C

5X25, terreno com leve declínio, já com alicerces, próximo a Escola, ao Lago, mercado, na rua em que passa o do ônibus. local tranquilo.

Area 125m2

Valor R\$ 90.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR BUENO DAS NEVES. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 004692-35.2018.8.26.0100 e código 9453806.

AMOSTRA 07

VivaReal - COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

7 fotos

Viva Real - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em São José dos Campos - Parque Interlagos

**Lote/Terreno à Venda, 295 m<sup>2</sup> por R\$ 185.000**

(COD: TE0808)

Parque Interlagos, São José dos Campos - SP - VER NO MAPA

295m<sup>2</sup> Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

Terreno residencial à venda, Parque Interlagos, São José dos Campos - TE0808

TERRENO PARQUE INTERLAGOS - OPORTUNIDADE ÚNICA - 17 metros de frente - Excelente posição dentro do bairro, local seco, excelente expansão imobiliária, rua fora do fluxo dos movimentos viários, tudo muito sossegado, apenas +1 lote disponível nessa rua, COMPLETA infra estrutura com tudo-tudo-tudo - Próximo de farmácias, padarias, Postinho de saúde, Escolas, PET's, variado comércio - Excelente acesso viário. Famosos/Carvalho Pires - REFERÊNCIAS: - EMBAIAER, INPE, AIRBRÁS, CTALIZAV - Vale a pena conhecer. INVESTIMENTO SEGURO, eu garanto, construa a sua casa aqui. VENHA CONHECER, é um excelente investimento.

COMPRA R\$ 185.000

Condomínio: Não informado IPTU: Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE Pirâmide Imóveis Ltda. pirâmide imóveis

Quero visitar

Quero mais informações

7 - [https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-interlagos-bairros-sao-jose-dos-campos-295m2-venda-RS185000-id-1037427045/?utm\\_medium=vertical&utm\\_source=mitula\\_ppc](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-interlagos-bairros-sao-jose-dos-campos-295m2-venda-RS185000-id-1037427045/?utm_medium=vertical&utm_source=mitula_ppc)

COD. TE0808

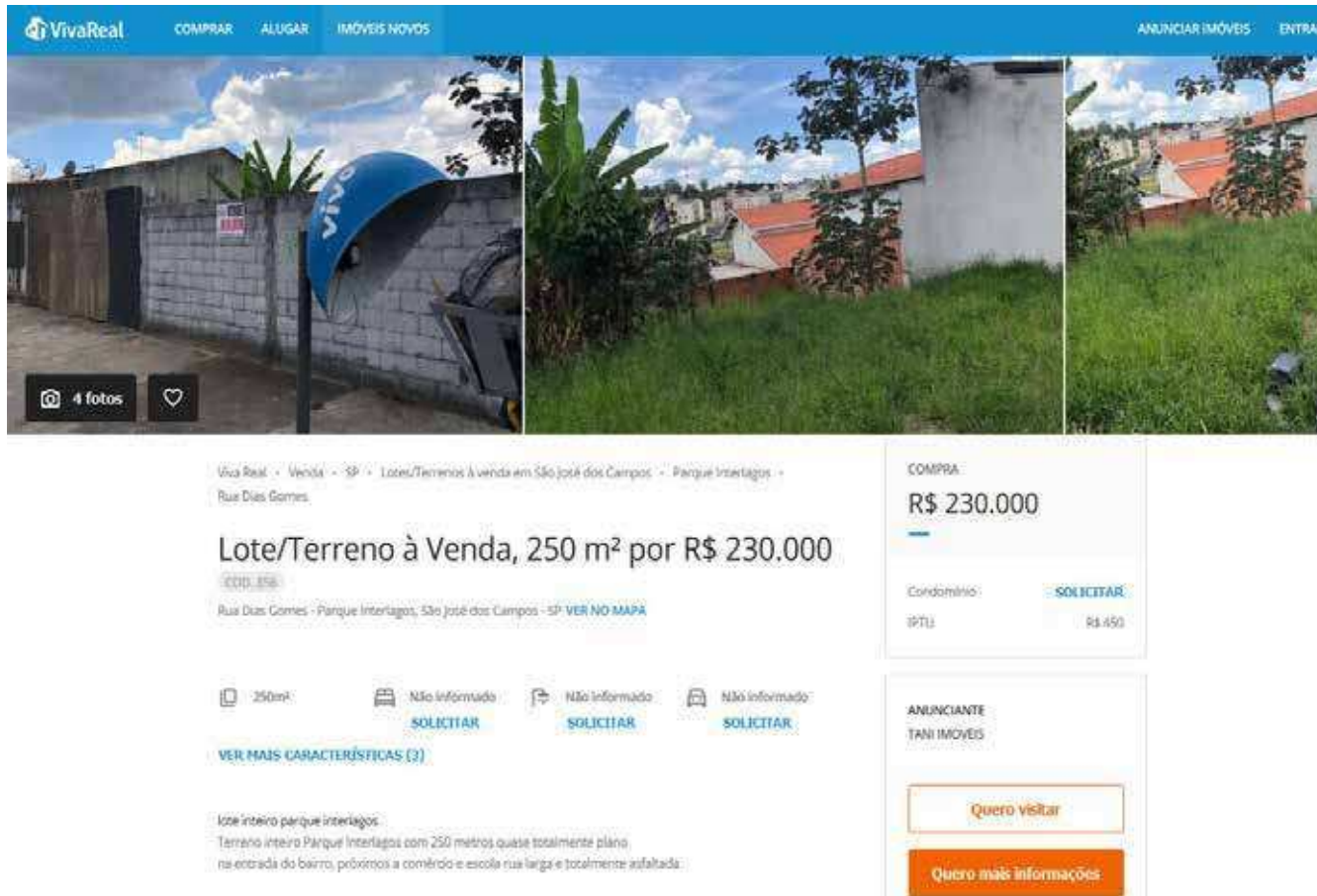
(12) 3203-2400 (12) 3203-2401

TERRENO PARQUE INTERLAGOS - OPORTUNIDADE ÚNICA - 17 metros de frente - Excelente posição dentro do bairro, local seco, excelente expansão imobiliária, rua fora do fluxo dos movimentos viários, tudo muito sossegado, apenas +1 lote disponível nessa rua, COMPLETA infra estrutura com tudo-tudo-tudo - Próximo de farmácias, padarias, Postinho de saúde, Escolas, PET's, variado comércio

Área 295 m<sup>2</sup> por R\$ 185.000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ESALVADORBUENODASNEVES em 02/02/2022, sob o número WWUWU29409022698. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 004692-35.2018.8.26.0100 e código 9455806.

**AMOSTRA 08**



**8** - [https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-interlagos-bairros-sao-jose-dos-campos-250m2-venda-RS230000-id-91960181/?utm\\_medium=vertical&utm\\_source=mitula\\_ppc](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-interlagos-bairros-sao-jose-dos-campos-250m2-venda-RS230000-id-91960181/?utm_medium=vertical&utm_source=mitula_ppc)

COD. 856

(12) 3939-8039 (12) 98814-3373

Rua Dias Gomes - Parque Interlagos, São José dos Campos - SP

Terreno inteiro Parque Interlagos com 250 metros quase totalmente plano na entrada do bairro, próximos a comércio e escola rua larga e totalmente asfaltada.

Area 250 m² por R\$ 230.000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ESALVADORBUENODASNEVES em 09/09/2022 às 16:02:02, sob o número WWJWU294090221998. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0082692-35.2018.8.26.0100 e código 2453806.

## Saneamento dos valores unitários

Item	Valor/m <sup>2</sup>	Testada	Oferta	Declive	Active	F.loc.	Vr. unit.
1	766,28	1,06	0,90	1,00	0,95	0,95	659,75
2	820,51	1,00	0,90	1,00	0,95	0,94	694,15
3	760,00	1,19	0,90	0,90	1,00	0,92	673,95
4	557,89	1,19	0,90	1,00	1,00	0,95	692,51
5	578,95	1,19	0,90	1,00	0,90	0,94	506,58
6	720,00	1,19	0,90	1,00	1,00	0,97	717,98
7	627,12	1,00	0,90	1,00	0,90	0,96	514,74
8	920,00	1,00	0,90	1,00	0,95	0,89	700,07
$\Sigma = 5.159,73$				Média aritmética = 644,97			
Limite máximo = 838,46				Limite mínimo = 451,48			
<b>Valor unitário saneado = 644,97/m<sup>2</sup></b>							

## Terreno paradigma

Lote medindo 7,00 x 20,00m com área de 140,00m<sup>2</sup>.

Considerado lote em meio de quadra de característica geográfica plana.

Considerado lotes para venda financiada em 24 meses, com juros de mercado.

Quantidade de lotes à venda, cuja área total corresponde a 65% da área total da gleba = 69.254,22m<sup>2</sup>, ou seja, 360 lotes à venda, cujo valor esperado será: R\$ 32.506.488,00. - Custo total da urbanização = R\$ 18.281.728,20

Observação: os custos de urbanização apresentados foram dimensionados para um módulo de mil m<sup>2</sup> de área útil de lotes, e foram calculados com base no trabalho "Avaliação de Glebas – Subsídios para Pré-Planos" da empresa Guilherme Martins Engenharia de Avaliações S/C Ltda; faz parte da 3ª edição (1980) do livro "Construções tErrenos" Editora PINI. Os valores são atualizados mensalmente por pesquisa em São Paulo, capital.

Na Tabela 3 estão dispostos os serviços para a urbanização e infraestrutura básica de um loteamento, orçados pelo Sistema PINI.

Custo de urbanização R\$ / 1.000 m <sup>2</sup> de área útil							
Serviços	Leve		Médio		Pesado		
	Valor (R\$)	Peso (%)	Valor (R\$)	Peso (%)	Valor (R\$)	Peso (%)	
Topografia	1.501,77	3,63	1.501,77	3,46	1.501,77	3,11	
Terraplenagem	Leve	981,30	2,37				
	Médio			2.951,06	6,81		
	Pesado					7.875,57	16,32
Rede de água potável	5.028,54	12,15	5.028,54	11,60	5.028,54	10,42	
Rede de esgoto	10.962,87	26,50	10.962,87	25,29	10.962,87	22,71	
Drenagem de águas pluviais	Galerias	4.568,20	11,04	4.568,20	10,54	4.568,20	9,46
	Guias e sarjetas	4.138,48	10,00	4.138,48	9,55	4.138,48	8,57
Pavimentação	12.344,76	29,84	12.344,76	28,48	12.344,76	25,57	
Rede de iluminação pública	1.849,92	4,47	1.849,92	4,27	1.849,92	3,83	
<b>Total</b>	<b>41.375,84</b>	<b>100,00</b>	<b>43.345,60</b>	<b>100,00</b>	<b>48.270,11</b>	<b>100,00</b>	

Tabela 3 – Custo de urbanização R\$ / 1.000 m<sup>2</sup> de área útil  
 Fonte: Adaptado de tabela PINI

## Limitações urbanísticas

*Limitações urbanísticas* são todas as imposições do Poder público destinadas a organizar os *espaços habitáveis*, de modo a propiciar ao homem as melhores condições de vida na comunidade. Entenda-se por *espaços habitáveis* toda área em que o homem exerce qualquer das seguintes funções sociais: *habitação, trabalho circulação, recreação.*

(Meirelles, 2013: 107/108)

As despesas de urbanização serão apresentadas tendo em vista os custos extraídos da Revista PINI, edição 2017 com valores corrigidos pelo INCC.

CUSTOS DE URBANIZAÇÃO		
Despesas	Percentual/Valor Unitário	Valor %
Imposto	4%	25,80/m <sup>2</sup>
Custo de comercialização	2%	12,90/m <sup>2</sup>
Custo de corretagem	3%	19,35/m <sup>2</sup>
Projeto de urbanização	1,5%	9,67/m <sup>2</sup>
Custos adicionais	5%	32,25/m <sup>2</sup>
BDI	10%	64,50 /m <sup>2</sup>
Custo financeiro	14%	32,42/m <sup>2</sup>
Despesas de urbanização	14,84%	67,09/m <sup>2</sup>
Custo de urbanização = 263,98/m <sup>2</sup>		
Custo total da urbanização = 69.254,22 x 263,98 = 18.281.728,20		
Valor esperado na venda dos lotes = 360 x140 x 644,97 = 32.506.488,00		
Lucro bruto previsto (25%) = 8.126.622,00		

Valor da Gleba "Vg"

$Vg = Vv - (Vu + Lp)$  onde "Vg" é o valor da gleba, Vv é o valor de venda previsto dos lotes, Vu é o valor de urbanização e Lp é o lucro previsto.

$$Vg = 32.506.488,00 - (18.281.728,20 + 8.126.622,00) = 6.098.137,80$$

Portanto o valor da Gleba é = R\$ 6.098.137,80

R\$ 79,25/m<sup>2</sup>



## ANEXOS

I - Matrícula do Imóvel

II - Planta de Localização

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ESALVADORBUENODASNEVES em 09/07/2019 às 16:02:02, sob o número WUJWJ29409022998. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 004692-35.2019.8.26.0100 e código 2453806.

# Eng. Salvador Bueno das Neves

## I - MATRÍCULA DO IMÓVEL

fls. 102

Matrícula 80.233	Ficha -01
---------------------	--------------

**Registro de Imóveis e Anexos**  
**São José dos Campos - S.P.**

Em 18 de Fevereiro de 19 86

LIVRO NÚMERO DOIS REGISTRO GERAL

Imóvel: **BAIRRO DO TORRÃO DE OURO.-**

UMA GLEBA DE TERRAS, localizada no Bairro do Torrão de Ouro, neste município e comarca:- Inicia-se na estaca nº 0 (zero), localizada a margem direita de um córrego, confrontando com o Jardim Torrão de Ouro, propriedade da Cia Satélite de Terrenos, e do / outro lado do córrego com Giorgio Shighinolfi. Da Estaca nº 0 a divisa acompanha uma cerca com rumo SE 15º45'52" na distância / de 230,89m, até atingir o marco nº 01, fazendo divisa com propriedade da Cia Satélite de Terrenos, deste marco, deflete à direita acompanhando a cerca com rumo SW 34º10'26" na distância / de 242,44m até atingir a estaca nº 2, fazendo confrontação com Propriedade de Ronaldo Abouchar; deste marco deflete a direita acompanhando a cerca com rumo de 86º45'50" na distância de 202,65m, até atingir a estaca nº 3, localizada a margem direita do mesmo córrego, voltando a confrontar com propriedade da Cia Satélite de Terrenos; da estaca nº 3; deflete a direita e acompanha o córrego com o rumo NE 20º22'55" na distância de 27,36m. // Até atingir a estaca nº 4; onde deflete a esquerda com rumo de 3º49'37" na distância de 26,52m até atingir a estaca nº 5 onde deflete à direita com rumo NE 37º39'21" na distância de 42,43m até atingir a estaca nº 6, onde deflete a esquerda com rumo de 15º30'58" na distância de 27,14m até atingir a estaca nº 7 onde deflete a direita com rumo de 32º57'48" na distância de 21,43m até atingir a estaca nº 8, onde deflete a esquerda com rumo NW 2º34'57" na distância de 39,95m até atingir a estaca nº 9; onde deflete a direita com rumo 27º53'29" na distância de 41,34m até atingir a estaca nº 10; confrontando desde a estaca nº 3, até a nº 10, com propriedade da Companhia Agrícola Iгурê, sucessora da Fazenda São Pedro Administradora Industrial S/A; da estaca nº 10 deflete a direita com rumo NE 43º00'45" na distância de 95,01m até atingir a estaca nº 11, onde deflete a direita com rumo de NE 54º05'58" na distância de 49,18m até atingir a estaca nº 12.

Vide verso

*emiliojr@casporj.br.*

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em: 11/03/2019 13:05:20

Scanned by CamScanner

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO  
FORO CENTRAL DE SÃO PAULO

**Ref. Processo nº 0041796-35.2018.8.26.0100**

**PEDRO FABRO**, já qualificado, por seu advogado, constituído nos autos do processo em epigrafe, que move contra **CST- COMPANHIA DE SINTÉTICO E TERMOPLÁSTICO**, já qualificada, vem à presença de Vossa Excelência, apresentar **IMPUGNAÇÃO AO LAUDO PERICIAL**, nos termos que seguem:

Em complementação ao laudo apresentado, queira o Senhor Perito esclarecer?

- 1) Atualmente a gleba de terras objeto da perícia é uma área urbana ou rural, considerando-se os documentos de fls. 151/154?
- 2) Se é uma área rural, qual seria o seu valor comercial se ainda não urbanizada?
- 3) Os paradigmas a serem considerados não teriam que ser uma área rural?

- 4) As fls. 191, ao descrever as características do imóvel, Vossa Senhoria relatou que: “A gleba está localizada entre área de grande expansão urbana, onde há residências uni familiares com predominância de padrão simples a médio, **indicando a possibilidade de ser urbanizada**”. (Destques e grifo nosso).

Nesse conexto, queira o Sr. Perito esclarecer: A área pode ou não pode ser urbanizada? Este Expert efetuou os levantamentos junto a Prefeitura local? Há documentos que comprovem?

- 5) Há menção as fls. 190 de que a área está invadida. Assim, queira o Sr. Perito esclarecer se há desvalorização da área por estar sendo objeto de litígio? Se sim, qual seria o percentual? E se isso foi levado em consideração no laudo ora impugnado?
- 6) Quanto à possibilidade de urbanização da área, o laudo menciona o custo de R\$ 18.281.728,20, considerando o custo de 3% a título de comissão de corretagem. Ocorre que, o CRECI anexa determina o percentual mínimo de 6% e máximo de 10%. Queira o Sr. Perito esclarecer por qual razão apurou o custo de corretagem em 3%?
- 7) Se considerarmos o percentual mínimo do CRECI referente a corretagem de 6% (+19,35/m<sup>2</sup>), o custo de urbanização aumentaria para o valor de **R\$ 19.621.798,15** (263,98+19,35=R\$ 283,33x 69.254,22=R\$ 19.621.798,15)?
- 8) Consequentemente, o valor da Gleba seria reduzido? O cálculo a seguir está correto?

$$Vg = R\$ 32.506.488,00 - (R\$ 19.621,798,15 + R\$ 8.126.622,00)$$

$$Vg = R\$ 4.758,067,85$$

São esses, Excelência, os esclarecimentos que se fazem necessários.



Em suma Excelência, impugna-se o laudo pericial, pois, data vênua, a área periciada é rural e os paradigmas são urbanos; não há documentos que comprovam a possibilidade de urbanização da área e muito menos a possibilidade de se fazer 360 lotes de 140 m<sup>2</sup>; o custo de urbanização está equivocada pois não observa o percentual mínimo de corretagem estipulado pelo CRECI; a área está invadida e não foi depreciada por esta razão, entre outras razões aqui expostas.

Data máxima vênua, o imóvel deve ser avaliado pelo que ele é e não o que pode vir a ser.

Assim, pelas razões supra, aguarda-se a readequação do laudo pericial para reduzir o valor da Gleba, observando-se as razões acima expostas.

Nesses termos,  
Pede deferimento.

São Paulo, 10 de julho de 2019.

**Emilio de Jesus Oliveira Junior**  
**OAB/SP nº 234.637**

# TABELA DE HONORÁRIOS DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA

1º - O Corretor de Imóveis somente poderá anunciar publicamente a intermediação imobiliária, mediante contratação prévia, por escrito e preferencialmente, em caráter de exclusividade (Artigo 726 do Código Civil Brasileiro).

2º - Os documentos necessários para realização do negócio imobiliário serão de responsabilidade do vendedor e do comprador, sendo por eles fornecidos, no que lhes couberem.

Caso seja solicitada ao Corretor de Imóveis a obtenção dos documentos necessários à transação, deverá ele ser reembolsado pelos respectivos gastos e remunerado pelos serviços prestados.

3º - Os convênios firmados para venda de imóveis adjudicados ou não, firmados com Instituições que representem os Corretores de Imóveis, visando a participação de seus inscritos, poderão estabelecer percentuais diversos dos constantes desta Tabela.

## VENDA

1) Imóveis urbanos.....	6% a 8%
2) Imóveis rurais.....	6% a 10%
3) Imóveis industriais.....	6% a 8%
4) Venda judicial.....	5%

Nota 1: Nas permutas, os honorários serão devidos pelos respectivos proprietários a quem estes contrataram, calculado sob o valor de venda de cada imóvel.

Nota 2: Quando a transação envolver diversos imóveis, os honorários serão devidos pelos respectivos proprietários a quem estes contrataram, calculados sobre o valor de venda de cada um dos imóveis.

Nota 3: Nos casos de vendas com transferência de financiamento os honorários serão devidos sobre o total da transação realizada.

Nota 4: Quando a transação imobiliária envolver mais de um corretor, os honorários serão pagos a todos os participantes, em partes iguais, salvo ajuste em contrário, firmado entre os interessados, por escrito.

## LOCAÇÃO

1) De qualquer espécie e sempre por conta do locador.....	Equivalente ao valor de 1(um) aluguel;
2) Locação de temporada ( Lei 8.245/91), com prazo até 90 (noventa) dias.....	30% sobre o valor recebido;

## ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Sobre o aluguel e encargos recebidos.....	8% a 10%
Valor mínimo de.....	R\$ 50,00

Nota: A administração para clientes cuja carteira imobiliária seja, comprovadamente, superior à R\$ 100.000,00 (Cem mil reais)/mês, o percentual será.....5% a 10%

## EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Venda de empreendimentos imobiliários.....	4% a 6%
--------------------------------------------	---------

Nota: Não estão incluídas nos percentuais acima, as despesas de promoção e publicidade em geral.

## LOTEAMENTOS

1) Estudo, organização de vendas de áreas loteadas (urbanas), já aprovadas e registradas.....	6% a 8%
2) Estudo, organização de vendas de áreas loteadas (rurais), já aprovadas e registradas.....	6% a 10%

Nota: Não estão incluídas nos percentuais acima, as despesas de promoção e publicidade em geral, bem como a administração.

## ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Sobre o arrecadado pelo condomínio mensalmente.....	5% a 10%
Valor mínimo de.....	R\$ 850,00

## COMPRA

Autorização expressa da procura de imóveis.....	6% a 8%
-------------------------------------------------	---------

## ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Intermediações de cotas de consórcio imobiliário, certificados de recebíveis do SFI e outros.....	4% a 6%
---------------------------------------------------------------------------------------------------	---------

## PARECERES

1) Parecer por escrito quanto à comercialização de imóvel. Sobre o valor apresentado os honorários serão fixados em até.....	1%
2) Valor mínimo de parecer por escrito.....	R\$ 650,00
3) Parecer verbal quanto a operações imobiliárias.....	À partir do valor de 1(uma) anuidade vigente do CRECI 2ª Região.

A presente tabela deverá ser acatada pelos Corretores de Imóveis, dentro dos percentuais e valores acima estabelecidos, tal como determina o Código de Ética, sendo que nos casos de locação, administração de bens imóveis e administração de condomínios estes índices serão aplicados a partir da renovação dos contratos.

Esta Tabela foi aprovada em Reunião de Diretoria do Sciesp e em Assembleia de 27/01/2009, sendo homologada pelo CRECI da 2ª Região na 24ª Reunião Plenária de 27/01/2009, nos termos do art. 17, IV da Lei 6.530/78, recomendando-se sua divulgação através da fixação em local visível ao público.

São Paulo, 27 de janeiro de 2009.



**ODIL BAUR DE SÁ**  
Presidente do Sciesp



## I- QUESTÕES APRESENTADAS PELO REQUERENTE.

À folhas 214 a 216 o requerente apresenta IMPUGNAÇÃO AO LAUDO PERICIAL, nos seguintes termos:

Em complementação ao laudo apresentado, queira o Senhor Perito esclarecer?

1) Atualmente a gleba de terras objeto da perícia é uma área urbana ou rural, considerando-se os documentos de fls. 151/154?

**R – Sim, é uma área rural, porém, por estar em perímetro urbano, é classificada como zona ZEIS – Zona Especial de Interesse Social, vide no próximo capítulo, classificação conforme Lei 498/2013 (Prefeitura Municipal de São José dos Campos) e respectivos parágrafos.**

2) Se é uma área rural, qual seria o seu valor comercial se ainda não urbanizada?

**R – A avaliação seria feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, porém os imóveis rurais em oferta, são incompatíveis com o avaliando, pois estão localizados em longas distâncias, condição que inviabiliza a sua comparação.**

**Foram pesquisados vários imóveis rurais, porém, apresentando peculiaridade que divergem da vocação do imóvel paradigma tais como, tendências de alteração de uso, que pela análise e definição de aproveitamento, não se pode definir se são de vocação industrial ou residencial quanto à acessibilidade, acesso pavimentado e distância de centros urbanos e principalmente comerciais.**

3) Os paradigmas a serem considerados não teriam que ser uma área rural?

**R – Vide resposta no quesito anterior.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ENG. SALVADOR BUENO DAS NEVES, CPF: 033.450.001-02, sob o número WUJMU29415023998. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0024992-35.2018.8.26.0100 e código 9155576.

4) À fols. 191, ao descrever as características do imóvel, Vossa Senhoria relatou que "A gleba está localizada entre área de grande expansão urbana, onde há residências uni familiares com predominância de padrão simples a médio, **indicando a possibilidade de ser urbanizada**" (Destaque e grifo nosso).

Nesse contexto, queira o Sr. Perito esclarecer: A área pode ou não ser urbanizada? Este Expert efetuou os levantamentos junto à Prefeitura local? Há documentos que comprovem?

***R – Sim, vide informações nos próximos capítulos.***

5) Há menção à fls. 190 de que a área está invadida. Assim queira o Sr. Perito esclarecer se há desvalorização da área por estar sendo objeto de litígio? Se sim, qual seria o percentual? E se isso foi levado em consideração no laudo ora impugnado?

***R – Não foi possível verificar até onde está invadida, pois não foi permitida a entrada na área, portanto não levada em consideração possível desvalorização.***

6) Quanto à possibilidade de urbanização da área, o laudo menciona o custo de R\$ 18.281.728,20, considerando o custo de 3% a título de comissão de corretagem. Ocorre que o CRECI anexa determina o percentual mínimo de 6% e máximo de 10%. Queira o Sr. Perito esclarecer por qual razão apurou o custo de corretagem em 3%?

***R – Em se tratando de comissão oferecida a corretor na venda de imóveis em lançamento, tais como gleba urbanizada, a empresa investidora oferece toda a infra estrutura para venda de seus terrenos, tais como anúncios e materiais promocionais, local de trabalho, que facilitam a venda de seus terrenos. Conseqüentemente nos projetos de urbanização, a prática utilizada pela Engenharia de Avaliações utiliza como índice mínimo de corretagem, uma comissão de 3%.***

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ENG. SALVADOR BUENO DAS NEVES em 08/07/2019 às 09:02. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0044922-35.2019.8.26.0100 e código 9155576.



## II – COMENTÁRIOS SOBRE A LEGALIZAÇÃO DE URBANIZAÇÃO DA ÁREA AVALIANDA.

A Lei nº 498/2013 que dispõe sobre urbanização de áreas no município de São José dos Campos em seu Art. 30, contém a listagem Geral ZEIS onde está incluso o Bairro Torrão de Ouro como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) e em seu Art. 32-I consta:

I – Residencial uni familiar poderá ter sua área reduzida para 140,00m<sup>2</sup> (cento e quarenta metros quadrados) com testada mínima de 7,00m (sete metros).

A seguir, vide a LISTAGEM GERAL – ZEIS, onde consta o bairro Torrão de Ouro.

1. LISTAGEM GERAL - ZEIS		
• HAVAI-CH	• CASTANHEIRA II-JD	• RUA DA PALHA
• AGUAS DE CANINDU-CH	• VILA ABEL	• RUA PROJETADA - VL TES
• PAIVA II - VL	• AGUAS DA PRATA-CH	• S.GERALDO
• ALTOS DO CAETE-CH	• STA MARIA -CH	• VILA LEILA
• MIRANDA-CH	• ARAUJO-CH	• JAGUARI
• OLIVEIRAS-CH DAS	• CAPAO GROSSO I-CH	• RIBEIRA - RES.
• VILA LEILA II	• NOVA MICHIGAN II, III E IV	• J. SÃO JOSÉ- JD. II
• VILA DO PENHA	• BICA DÁGUA-CH	• FREI GALVÃO
• GUIMARAES JD-(TRV JAGUARI)	• SANTA HELENA	• STA INÊS I
• JARDIM COQUEIRO	• CAPAO GROSSO II-CH	• STA INÊS III
• SOL NASCENTE-CH	• SITIO BOM JESUS	• PUTIM
• LUCIO DE OLIVEIRA MOTA	• SANTA CECILIA I	• PUTIM - TOM JOBIM
• VL. DO RHODIA	• SANTA CECILIA II	• <b>TORRÃO DE OURO</b>
• BOA ESPERANCA-CH	• JOSÉ DIRCEU CANDELÁRIO	• PAPA JOÃO PAULO
• PRIMAVERA I-CH	• RIO COMPRIDO	• LUCHETTI
• PRIMAVERA II-CH	• MESQUITA JD - CH	• PORTAL BOA VISTA
• VILA MATILDE	• PORTAL DO CEU-CH	• CONJ. POLICIA MILITAR
• SITIO ENCANTADO	• RECANTO DOS LAGOS	
• SAO VICENTE	• STA LUCIA-JD	
• STA HERMINIA	• MAGESTIC-CH	
• RUA PINHEIRINHO - TORRÃO DE OURO	• STA RITA-CH	
• RECANTO DO VALE	• EBENEZER-JD	
• RECANTO DOS EUCALIPTOS	• CAMBUCA	
• SERROTE-BR	• RECANTO DOS NOBRES	
• RUA DOS COQUEIROS	• CÂNDIA II - VL	

### III – CONCLUSÃO

Como a gleba acha-se localizada em bairro pertencente a zona ZEIS, como anteriormente apresentado, pois está contido dentro do bairro Torrão de Ouro, e em face às considerações, bem como o novo cálculo dos valores apresentados no presente laudo, conclui este signatário que o valor da gleba que é urbanizável será:

**R\$ 4.108.000,00**

(Quatro milhões cento e oito mil reais)

Arredondados

### IV – ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de esclarecimento de 06 folhas digitadas em um só lado, rubricadas e esta última datada e assinada.

São Paulo, 30 de setembro de 2019



Salvador Bueno das Neves

Perito Judicial