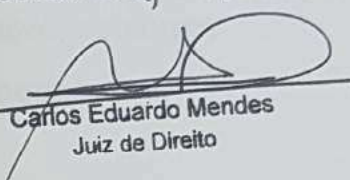


EXMO DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CIVIL DE PAULINIA  
COMARCA DE CAMPINAS

435  
"J. Expeça-se guia  
de levantamento no perito. Após,  
digam as partes, no prazo sucessivo  
de dez dias".

Int.  
Paulínia, 07/06/16.

Processo: 0001636-03.2008.8.26.0428

  
Carlos Eduardo Mendes  
Juiz de Direito

Nº Ordem: 386/08

Requerente: Transo Combustíveis LTDA

Requerido: Dark Oil do Brasil e outro(s)

Rigoberto Soler Braga Roman, engenheiro,  
CREA 0685023513, Titular do IBAPE 1420, perito judicial nomeado  
nos Autos em epígrafe, vem mui respeitosamente perante V. Exa.  
solicitar: a elaboração da competente guia para levantamento dos  
honorários periciais, depósito fls.348, assim como apresentar o que  
segue:

**Laudo Avaliação**

## I. Preliminares

Presente demanda – nº Ordem 386/08, trata-se de uma Ação de Despejo cumulada com cobrança de aluguéis, movida por Transo Combustíveis LTDA em face Dark Oil Brasil e outro(s), sendo o bem penhorado segue descrito abaixo, conforme termo de penhora e depósito - fls. 309, do seguinte bem:

*“...parte ideal do imóvel pertencente a executada Maria Ângela Corrêa Leite, conforme R. 11/55506 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas (fls. 277 dos presentes autos), Matrícula 55.506 – uma gleba de terras remanescente da Gleba A, do Sítio Bela Vista em Paulínia/SP...”*

Na referida matrícula, observa-se que a fração ideal da Executada Maria Ângela Correa Leite, é de 6,609243% de uma Gleba com área de 33.192,00 m<sup>2</sup> - Portanto, um total de 2.193,73 m<sup>2</sup> - Conforme se vê na planta do Anexo I.

## II. Objetivos

Este Laudo tem como objetivo determinar o valor econômico da área descritas no item I.

## II. 1 – Vistoria

Dia 18 de Maio de 2016.

Início: 09:00 hs

Término: 11:00 hs

A Matricula 3.360 do 4º CRI de Campinas original da Matricula 55.506 (2º CRI de Campinas), possui várias divisões de frações ideais, sendo uma delas, na razão de 6,609243%, a parte da Executada – Maria Ângela Corrêa Leite

Na P.M. Paulínia, tivemos acesso as informações acerca da gleba em tela, sendo que nem mesmo na documentação da Prefeitura de Paulínia – junto ao setor de Planejamento, fora possível individualizar a área.

Observamos então, que a divisão da gleba não seguiu o trâmite estabelecido pela Lei 6766/79, em sendo assim, tal fato, nos leva a suscitação de dúvida quanto ao “loteamento”, tendo em vista um possível parcelamento irregular do solo, vez que junto a municipalidade assim como na Matrícula as unidades (frações) não estão individualizadas.

No entanto, nos dirigimos ao local da Gleba “A” – Sítio Bela Vista, e constatamos a subdivisão das frações ideais em lotes.

Com relação ao imóvel – fração ideal (6,609243%), referente a parte de Maria Angela Correa Leite, foi possível localiza-lo conversando com os moradores do local.

A área da fração ideal, foi dividida em lotes menores e vendidas a terceiros, sendo que uma parte, segundo moradores, ainda está em posse da Sra. Maria Ângela Corrêa Leite

Abaixo segue localização da referida Gleba –  
Fonte de Localização da Gleba - Prefeitura Municipal de Paulínia:



Foto Google 1 – Localização da Gleba "A" – onde está inserida a fração ideal da Requerida – Maria Ângela Correa.

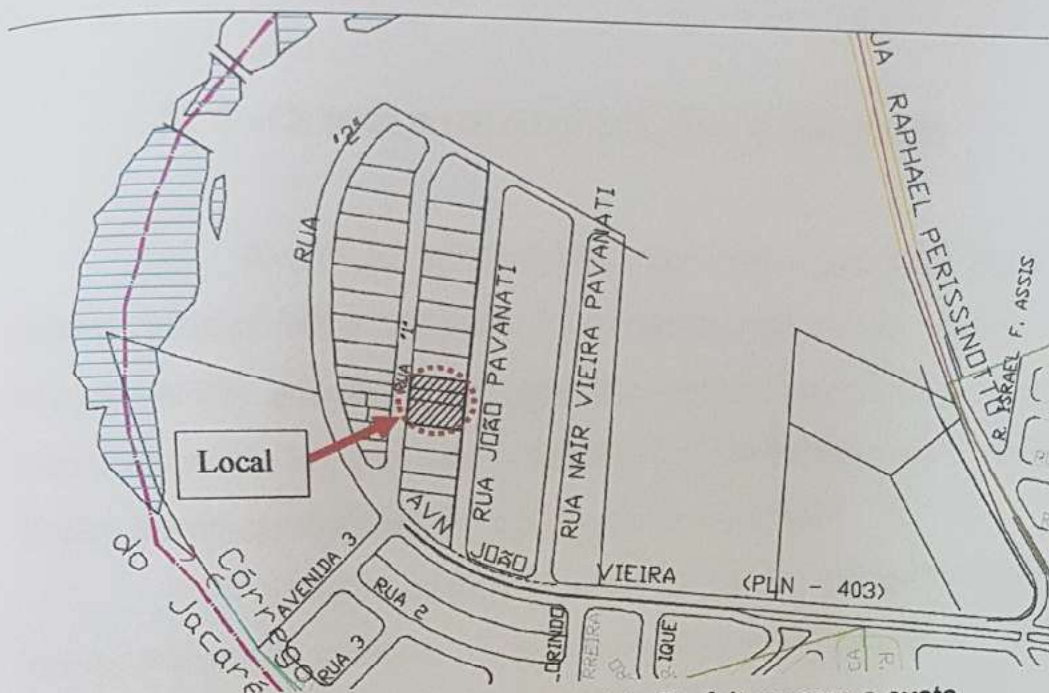
A partir da foto Google 1, acima, podemos individualizar a fração ideal conforme se vê nas fotos a seguir:



Foto Google 2 – Vista Parcial da Gleba “A” – Sitio Bela Vista com indicação da fração ideal da executada – Maria Angela.



Foto Google 3 – Detalhe da localização  
Individualização da fração ideal.



Croqui parcial – Extraído da planta oficial da Prefeitura com a exata localização da área da fração ideal – R.11/55.506 (matricula 55.506)

### III – Metodologia

Por se tratar de fração ideal de um imóvel maior sob matricula nº 55.506 – Descrito no item I - deste Laudo, usaremos o método comparativo direto do valor do metro quadrado para imóveis na mesma condição do imóvel avaliando (obtido nas imobiliárias locais, faremos os cálculos de acordo ao apresentado na matricula: fração 6,609243%).

### III. 1 - Quanto ao nível de precisão da avaliação

Avaliação **EXPEDITA**, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 14.653-2, ressaltando que o valor encontrado será a média aritmética simples dos valores do metro quadrado para terrenos, obtidos em consultas as imobiliárias de Paulínia, assim como conhecimento técnico deste avaliador.

Quanto as benfeitorias: não serão avaliadas vez que as mesmas não possuem registro na matrícula nem na Prefeitura de Paulínia – discutido em item próprio deste laudo.

### IV – Cálculos

Conforme planta – Anexo I deste laudo, pode-se compor uma ideia da subdivisão das áreas da fração ideal, onde as áreas foram divididas de acordo as cessões (venda/compra) realizadas pela executada.

Tais cessões não estão averbadas à Matrícula origem, e não estão individualizadas junto a municipalidade, portanto a avaliação do imóvel – terreno, será feita de acordo com a certidão de penhora e a Matrícula 55.506 – R.11/55.506.

Sobre o terreno, a título de informação, constatou-se que há:

- A - uma casa aparentando 20 anos;
- B - uma casa em fase de finalização;

C - uma casa aparentando 02 anos;

D - duas casas em fase inicial de construção.

Pelo fato de não termos acesso ao interior dos imóveis, vez que os mesmos foram cedidos a terceiros e não constam suas respectivas averbações na matrícula e nem registro na Prefeitura de Paulínia indicando as áreas edificadas, não seria de bom alvitre avaliá-las, pois poderíamos valorar as construções de forma equivocada.

Face a dúvida ora suscitada, optamos por não avaliação as construções que, não fazem parte do escopo da perícia e não possuem exatidão métrica para definirmos um valor correto das mesmas.

Portanto, pelo fato de o imóvel – já fracionado (fração ideal da Matrícula), ter sido subdividido e cedido a terceiros, possuir edificações sem nenhum tipo de registro Cartorário e/ou Municipal, salvo melhor juízo, sugerimos a discussão em item próprio e de forma individual pós execução da sentença.

#### IV. 1 - Para o terreno

Considerando que o imóvel possui área total de 33.192,00 m<sup>2</sup>, a fração ideal da requerida representa 6,609243 %:

$$- 33.192,00 \times 6,609243/100 = 2.193,73 \text{ m}^2;$$

Observamos ainda, na matrícula, que a referida fração ideal está dividida entre a Executada e seu marido na razão de 50%.

#### IV.1.1 – Elementos pesquisados.

Real Imobiliária – CRECI 23.100-J

Tel. 19 – 3844.2900

02 – Imóveis à venda



1 – Bairro – João Aranha

Área 250,00 m<sup>2</sup> - Valor – R\$ 172.000,00

VU – R\$ 688,00/m<sup>2</sup>

444  
2



2 – Bairro – João Aranha

Área 330,00 m<sup>2</sup> - Valor – R\$ 205.000,00

VU – R\$ 621,00/m<sup>2</sup>

**Hermes Imóveis – CRECI 19.378-J**

Tel. 19 – 3874-4074



3 – Bairro João Aranha

Área – 230,09 m<sup>2</sup> - Valor R\$ 160.000,00

VU – R\$ 695,38/m<sup>2</sup>

hse

445

**Infinito Imóveis – CRECI J-26209**

Tel. 19 – 3833.2545

Imóvel – 04 (sem foto) – Bairro João Aranha

Área – 324,80 m<sup>2</sup>

Valor – R\$ 220.000,00

VU – R\$ 677,34/m<sup>2</sup>

Imóvel 05 (sem foto) – Bairro João Aranha

Área – 180,00 m<sup>2</sup>

Valor – R\$ 93.000,00

VU – R\$ 516,66/m<sup>2</sup>

$$\text{Média} = \frac{1 + 2 + 3 + 4 + 5}{5}$$

$$\text{Média} = \frac{688,00 + 621,00 + 695,38 + 677,34 + 516,66}{5}$$

$$\text{Média} = \text{R\$ } 639,67 / \text{m}^2$$

Intervalo confiança:

$$- 1,30 \times 639,67 = \text{R\$ } 831,57 / \text{m}^2 (+30\%)$$

$$- 0,70 \times 639,67 = \text{R\$ } 447,77 / \text{m}^2 (-30\%)$$

RS

yub  
2

Todos elementos dentro dos limites máximo e mínimo

**Média saneada – R\$ 639,67/ m²**

**V.1.2 – Valor total da fração avalianda e penhorada**

Para efeito de cálculo, importante lembrar que podemos considerar um único fator para o caso, que seria  $F_o$  = Fator oferta

$F_o = 0,90$

Portanto, valor da fração avalianda será:

$$V_{\text{fração}} = 639,67 \times 2.193,73 \times 0,90 = \text{R\$ } 1.262.936,94$$

**VT = Valor total do Terreno**

**VT = R\$ 1.262.936,94 (hum milhão duzentos e sessenta e dois mil novecentos e trinta e seis reais e noventa e quatro centavos)**



## V – Conclusão

- Para Maio de 2016 teremos:

VT = R\$ 1.262.936,94 (hum milhão duzentos e sessenta e dois mil novecentos e trinta e seis reais e noventa e quatro centavos)

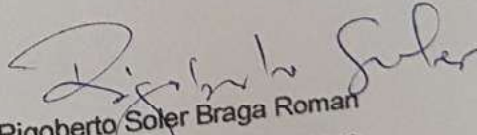
## VI – Encerramento

O presente laudo está apresentado em treze (13) páginas, todas digitadas somente no anverso, devidamente rubricadas e esta última segue datada e assinada.

### Anexos

- I – Planta elucidativa da localização da fração ideal;
- II – Fotos do local;

Paulínia, 30 de Maio de 2016

  
Rigoberto Soler Braga Roman  
CREA 0685023513

448  
2

Eng. Rigoberto Soler Braga Roman  
CREA 0685023513

# Anexo I

Rua Benedito Serafim Sampaio, 245 cj 02, Perequê - Ilhabela-SP - 11.630-000  
Tel. 12 - 3896 6012 - Cel. 12 - 9.8144 8086  
rigobertoroman@hotmail.com



LEVANTAMENTO AEROFOTOGRAFAMÉTRICO  
PROJEÇÃO UTM  
MERIDIANO CENTRAL : 45°W Gr.  
DATUM H. : SAO-56 CHUÁ (MO)  
DATUM V. : MAR. DE INHITUBA (SC)

**Rigoberto Soler Braga Roman**

Engenheiro CREA 0685023513

e-mail : ngoberto.roman@hotmail.com  
Rua Benedito Benedito Campello, 245, Parque - Imabelta / SP, CEP 11630-000  
Cel. 12 - 98144 8086 Tel. 12 - 3686 6012

PROCESSO  
**386/08**

TÍTULO  
Planimetria

Localização

Rua "1"

Gleba "A"

Sítio Bela Vista

Fração Ideal

Área - 2.193,73 m<sup>2</sup>

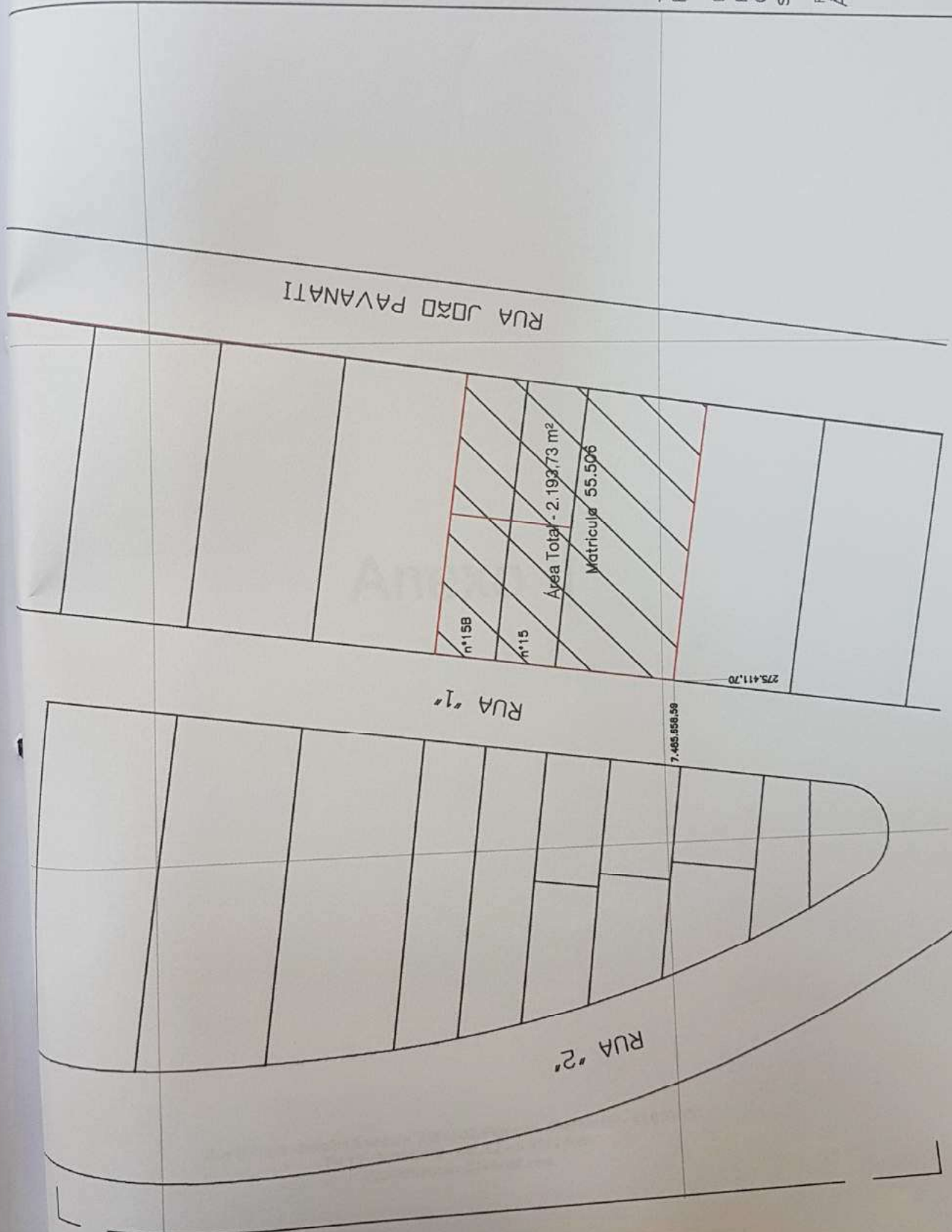
ESCALA 1/250

FRANCHA

**ÚNICA**

01/JUN.2016

655



450

Eng. Rigoberto Soler Braga Roman  
CREA 0685023513

## Anexo II

Rua Benedito Serafim Sampaio, 245 cj 02, Perequê - Ilhabela-SP - 11.630-000  
Tel.12 - 3896 6012 - Cel. 12 - 9.8144 8086  
rigobertoroman@hotmail.com

451  
/

Eng. Rigoberto Soler Braga Roman  
CREA 0685023513



Foto 1 – Rua “1” – Frente do imóvel maior - subdividido da fração ideal.



Foto 2 – Frente dos imóveis – lado esquerdo do imóvel maior (foto1), subdivididos da fração ideal. Rua “1” nº 15 e 15B (da direita para esquerda).

Rua Benedito Serafim Sampaio, 245 cj 02, Perequê - Ilhabela-SP - 11.630-000  
Tel. 12 - 3896 6012 - Cel. 12 - 9.8144 8086  
rigobertoroman@hotmail.com

453  
2

Eng. Rigoberto Soler Braga Roman  
CREA 0685023513



Foto 3 – Vista geral dos três imóveis subdivididos da  
fração ideal – Rua “1”



Foto 4 – Vista do Imóvel maior – Rua João Pavanati  
– oposta a Rua “1”.

Rua Benedito Serafim Sampaio, 245 cj 02, Perequê - Ilhabela-SP - 11.630-000  
Tel. 12 - 3896 6012 - Cel. 12 - 9.8144 8086  
rigobertoroman@hotmail.com

453  
2

Eng. Rigoberto Soler Braga Roman  
CREA 0685023513



Foto 5 – Imagens dos imóveis – Rua João Pavanati  
Em construção – Lado oposto aos Imóveis 15 e 15B da Rua “1”.