Eliezer Pereira Pannunzio
PERITO EM AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS – CRECI/SP nº 115463
Rua Benedito da Cunha Campos, 535-Jd.Nazaret-Bl 4ª-ap.203
CEP - 13.806.610 Mogi Mirim / SP - Cel/Whats-19-971682511
e-mail
eliezer7009@gmail.com

IMÓVEL INDIVIDUAL- Terreno com ou sem construção: Ex: Terreno, casa, sobrado, loja, galpão, área industrial, chácaras, glebas. IMÓVEL COLETIVO- unidades habitacionais: ex: apartamentos, flats, salas/conjuntos comerciais, etc. IMÓVEL RURAL- propriedades rurais: ex: sítios e fazendas. Arbitramento de aluguel.

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI MIRIM/SP.

Processo eletrônico nº 1004926-24.2019.8.26.0363
Carta Precatória Cível - Atos executórios
Autor: Fundação Carlos Chagas
Réu: La Prima Indústria de Alimentos S/A e outros

TERMO DE ENCAMINHAMENTO

ELIEZER PEREIRA PANNUNZIO, CRECI-SP nº 115.463, Perito, honrosamente nomeado nos autos de **Carta Precatória Cível - Atos executórios**, processo supra referenciado que tramita por este E. Juízo, movido por **Fundação Carlos Chagas, em face de La Prima Indústria de Alimentos S/A e outros**, vem, mui respeitosamente, submeter à apreciação de Vossa Excelência, o Laudo de Avaliação (doc. anexo) do Imóvel sob o Lote "13"-Quadra "H, Condomínio Residencial Fazenda Paineiras, Rua Sen. André Franco Montoro, 1664, Mogi Mirim-SP CEP: 13.805355, na cidade de Mogi Mirim/SP, acesso pela Rodovia Senador Franco Montoro (Próximo ao trevo Rod. Pref. Jamil Bacar), Matrícula nº 75.643 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim/SP, Cadastro Municipal 55.13.94.0262.01, cujo valor atribuído é de R$204.834,34 (Duzentos e Quatro Mil e Oitocentos e Trinta e Quatro Reais e Trinta e Quatro Centavos).

Aproveito o ensejo para requerer a MMª Juíza a expedição do mandado de levantamento dos honorários periciais totais conforme comprovantes de depósito ás fls.83 e 89, anexando neste ato o Mandado de Levantamento Eletrônico (MLE).

P. Deferimento,
Mogi Mirim, 19 de outubro de 2020.

Perito Judicial em Avaliações de Imóveis- Creci-115.463

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELIEZER PEREIRA PANNUNZIO e ANTONIA Autorizado Esta cópia foi conferida em 19/10/2020 às 08:47 , sob o número WMMM20700423281
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004926-24.2019.8.26.0363 e código AD46582.

eliezer7009@gmail.com
www.caavi.com.br

ANEXO I
Coleta de dados

Interessados:	*Fundação Carlos Chagas x La Prima Indústria de Alimentos S/A e outros*
IA - Imóvel em Avaliação	*Lote "13"-Qudra "H, Condomínio Residencial Fazenda Paineiras, R. Sen. André Franco Montoro,1664,Mogi Mirim-SP*
R_1 - Imóvel Referencial I	*Lote "19"-Quadra "N", Condomínio Residencial Fazenda Paineiras, R. Sen. André Franco Montoro,1664,Mogi Mirim-SP*
R_2 - Imóvel Referencial II	*Lote "12 – Quadra "H" Condomínio Residencial Fazenda Paineiras, R. Sen. André Franco Montoro,1664,Mogi Mirim-SP*
R_3 - Imóvel Referencial III	*Lote"14"-Quadra "R" Condomínio Residencial Fazenda Paineiras, R. Sen. André Franco Montoro,1664,Mogi Mirim-SP*

1 – FATOR TESTADA	IA	R1	R2	R3	IP
1.1 - Menor que 4,99 m					030
1.2 - De 5 a 10,99 m					090
1.3 - De 11 a 15 m	15	15	15	15	100*
1.4 - Superior a 15 m					120

2 – PROFUNDIDADE					
2.1 - Menor que 25 m					050
2.2 - De 25 a 30 m					100*
2.3 - Acima de 30 m	40	40	40	30	110
2.4 - Superior a 60 m					120

3 – MEDIDA DO TERRENO					
3.1 - Menor que 250 m^2					090
3.2 - De 250 a 300 m^2					100*
3.3 - Acima de 300 m^2	600	600	600	450	120
3.4 - Superior a 2.000 m^2					140

4 – LOCALIZAÇÃO					
4.1 - Meio de quadra	X	X	X	X	100*
4.2 - Meio de quadra c/ 2 frentes					120
4.3 - De esquina					110
4.4 - Com 2 esquinas					130

5 – NATUREZA TERRENO					
5.1 – Seco	X	X	X	X	100*
5.2 - Alagadiço					070
5.3 - Brejoso					060
5.4 - Sujeito a enchentes					050

6 – TOPOGRAFIA

6.1 – Inclinado para o fundo					
6.1.1 - Até 0,50 m	X	X	X		080
6.1.2 - Superior a 0,50 m				X	070
6.1.3 - Superior a 1,50 m					060
6.2 – Plano					
6.2.1 - Nível do logradouro					100*
6.2.2 - Abaixo até 0,50 m					090
6.2.3 - De 0,50 a 1,00 m	X	X		X	080
6.2.4 - Superior a 1,00 m			X		070
6.3 – Acima do Logradouro					
6.3.1 - Entre 0,50 a 1,00 m	X	X	X	X	110
6.3.2 - Entre 1,00 a 1,50 m					100
6.3.3 - Superior a 1,50 m					090

7 – REDE DE ÁGUA					
7.1 - Há rede em frente	X	X	X	X	100*
7.2 - Há rede dentro de 100 m					090
7.3 - Há rede entre 100 a 300 m					080
7.4 - Há poço / cisterna					080
7.5 - Não há rede / poço					060

8 – ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
8.1 - Há rede com luz	X	X	X	X	100*
8.2 - Há rede sem luz					090
8.3 - Há rede c/ luz acima de 100m					080
8.4 - Não há rede próxima					070

9 – PAVIMENTAÇÃO					
9.1 - Asfalto	X	X	X	X	100*
9.2 - Paralelepípedo / Bloquet					090
9.3 - Cascalho					080
9.4 - Terra					070

10 – REDE DE ESGOTO					
10.1 - Há em frente	X	X	X	X	100*
10.2 - Há nos próximos 100 m					080
10.3 - Há superior a 100 m					070
10.4 - Não há					060

11 – CALÇADA / PASSEIO	IA	R1	R2	R3	IP
11.1 - Existe em boas condições					100*
11.2 - Existe em más condições					090
11.3 - Não existe	X	X	X	X	080

12 – REDE TELEFÔNICA FIXA					
12.1 - Existe disponível	X	X	X	X	100*
12.2 - Existe não disponível					090
12.3 - Não existe					080

13 – TRANSP. PÚBL/COLETIVO					
13.1 - Existe em frente					100*
13.2 - Disponível dentro de 100m					090
13.3 - Disponível dentro de 400m					080
13.4 - Disp. Sup. a 500m /não tem	X	X	X	X	070

14 – LOCAL DO TERRENO				
14.1 - Nobre	X	X	X	X
14.2 - Comercial				
14.3 - Classe Média				
14.4 - Pobre				
14.5 – Ruim				

Pontuação Paradigma =1300=100%	
IA	1450
R1	1450
R2	1440
R3	1440

Vide detalhes no ***Anexo II*** – Gráficos de Equivalência Comparativa.

15	PADRÃO/CONST. Baixo	Médio	Alto	CONSERVAÇÃO TAB. ROSS-HEIDECKE	m^2 Terreno	m^2 Construção	Valor da Venda
IA					600		
R1					600		215.000,00
R2					600		190.000,00
R3					450		155.000,00
Valor Médio do m^2 do Terreno na Região:							**R$ 320,00**

16 – Custo de Reposição/Reprodução da Construção Existente

O levantamento de custos encontrados no Mercado identificou:

Valor do m^2 (R$) com base na Revista Construção/Pini

PADRÃO	IA	R1	R2	R3
Baixo				
Médio				
Alto				

16.2 – Valores de reprodução, respeitando o padrão identificado acima

Imóvel	PADRÃO m^2 Baixo	Médio	Alto	m^2 Construção x Custo
IA				R$ B
R1				R$ B
R2				R$ B
R3				R$ B

17 – Ajustes depreciativos por tempo de construção/ identificação dos Valores dos Terrenos

	IA (R$)	R1 (R$)	R2 (R$)	R3 (R$)
Idade aprox.construção				
A - Venda Imóvel Global		215.000,00	190.000,00	155.000,00
B - Custo Repos./ Reprod.				
C - Ross Heidecke				
D - Benfeitorias Ajustadas				
E - Valor do terreno		215.000,00	190.000,00	155.000,00
F - Valor m^2 do Terreno		358,33	316,66	344,44

Conforme NBR nº 14.653/2 da ABNT e sugestões do IBAPE/SP de 1995 e do CAAVI/2004.

NOTA : Vide Anexo II – Continuação, Conclusão e Laudo.

Copyright© CAAVI LTDA. Todos os direitos reservados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIZANA PEREIRA DA SILVA SANTANA e foi juntado aos autos do Estado de São Paulo em 19/10/2020 às 08:47 , sob o número WMMM20700423281
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067906-74.2019.8.26.0100 e código 4D4E5B3.

eliezer7009@gmail.com
www.caavi.com.br

Interessados	*Fundação Carlos Chagas x La Prima Indústria de Alimentos S/A e outros*
IA - Imóvel em Avaliação	*Lote "13"-Qudra "H, Condomínio Residencial Fazenda Paineiras, R. Sen. André Franco Montoro,1664,Mogi Mirim-SP*
R_1 - Imóvel Referencial I	*Lote "19"-Quadra "N", Condomínio Residencial Fazenda Paineiras, R. Sen. André Franco Montoro,1664,Mogi Mirim-SP*
R_2 - Imóvel Referencial II	*Lote "12 – Quadra "H" Condomínio Residencial Fazenda Paineiras, R. Sen. André Franco Montoro,1664,Mogi Mirim-SP*
R_3 - Imóvel Referencial III	*Lote"14"-Quadra "R" Condomínio Residencial Fazenda Paineiras, R. Sen. André Franco Montoro,1664,Mogi Mirim-SP*

RESUMO, METODOLOGIA, CONCEITO, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS e CONCLUSÃO

RESUMO DO IMÓVEL AVALIANDO – IA:

a) Trata-se de uma avaliação de imóvel urbano individual lote de terreno sob nº "13", da quadra "H", com área de 600,00 m², medindo 15 metros de frente para a Rua 05, de quem da Rua olha para o lote, mede 40,00 metros do lado direto, confrontando com o lote 12, mede 15,00 metros no fundo confrontando com o lote 04, mede 40,00 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 14. Localiza-se no Condomínio Residencial Fazenda Paineiras, Rua Sen. André Franco Montoro, 1664, Mogi Mirim-SP, CEP:13.805355, na cidade de Mogi Mirim/SP, acesso pela Rodovia Senador Franco Montoro (Próximo ao trevo Rod. Pref. Jamil Bacar), Matrícula nº 75.643 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim/SP, Cadastro Municipal 55.13.94.0262.01. Objeto deste laudo é encontrar o valor justo mercadológico. Condomínio fechado com portaria blindada e ronda 24h com automóvel, monitoramento remoto por câmeras, cerca elétrica em todo a extensão, espaço fitness, Playground, piscina, 2 Quadras de tênis, Quadra poliesportiva e mini-campo de futebol. Distancia 8 min do centro de Mogi Mirim-SP.

b) "Não foi solicitado a este signatário que realizasse uma análise documental do referido imóvel."

ROTEIRO FOTOGRÁFICO

Foto 01 – Vista Frontal do imóvel

Foto 02 – Vista LD com logradouro

Foto 03 – Vista LE com logradouro

Foto 04 – Vista dos fundos do imóvel.

Copyright© CAAVI LTDA. Todos os direitos reservados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON PANSUTI VIEIRA DA SILVA:10815 colado em 19/10/2020 às 08:47 , sob o número WMMM20700423281 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067906-75.2019.8.26.0100 e código 4D46153.

eliezer7009@gmail.com
www.caavi.com.br

Foto 05- Vista da Portaria blindada de entrada do Condomínio Residencial Fazenda Paineiras

Foto 06- Vista de acesso de entrada para chegar até a Portaria do Condomínio-Vigilância em todo o Perímetro.

Copyright© CAAVI LTDA. Todos os direitos reservados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064906-75.2019.8.26.0100 e código [illegible]

eliezer7009@gmail.com
www.caavi.com.br

METODOLOGIA

Tendo sido possível identificar junto ao **MERCADO IMOBILIÁRIO**, imóveis com características semelhantes ao **AVALIANDO**, conforme o demonstrado no **ANEXO I CAMPO 14** adotaremos neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO** para encontrarmos o valor do imóvel em questão.

Imóvel Referencial I – R_1

Anunciado na Imobiliária: Socialar Charles Imóveis – CRECI-J 2578

Telefone: Fone: (19) 38143939 Contato: Henrique Gonzales, Corretor CRECI-SP nº 165.862

À venda por R$215.000,00

Características do Imóvel: Lote "19" - Quadra "N", 600 m², localizado no Condomínio Fechado Residencial Fazenda Paineiras com portaria blindada e ronda 24h com automóvel, monitoramento remoto por câmeras, cerca elétrica em todo a extensão, espaço fitness, Playground, piscina, 2 Quadras de tênis, Quadra poliesportiva e mini-campo de futebol. Distancia 8 min do centro de Mogi Mirim-SP.

Foto 07 – Vista frontal do imóvel

Imóvel Referencial II – R_2

Anunciado na Imobiliária: Socialar Charles Imóveis –CRECI-J 2578

Telefone: Fone: (19) 38143939 Contato: Henrique Gonzales, Corretor CRECI-SP 165.862

À venda por R$190.000,00

Características do Imóvel: Lote "12" – Quadra "H", 600m² localizado no Condomínio Fechado Residencial Fazenda Paineiras com portaria blindada e ronda 24h com automóvel, monitoramento remoto por câmeras, cerca elétrica em todo a extensão, espaço fitness, Playground, piscina, 2 Quadras de tênis, Quadra poliesportiva e mini-campo de futebol. Distancia 8 min do centro de Mogi Mirim-SP.

Foto 08 – Vista frontal do imóvel

Copyright© CAAVI LTDA. Todos os direitos reservados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVALDO PANSUTI ANDRADE e EVALDO PANSUTI ANDRADE em 19/10/2020 às 08:47 , sob o número WMMM20700423281 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004906-74.2019.8.26.0360 e código 4D46E58.

eliezer7009@gmail.com
www.caavi.com.br

Imóvel Referencial III – R_3

Anunciado na Imobiliária: Imobiliária: RE/MAX , CRECI-SP 28.799-J

Telefone: (19)- 98123-73 Contato**:** Leonardo Corretor CRECI-SP 169.720

À venda por R$155.000,00

Características do Imóvel: : Lote "14"- Quadra "R", 450m², localizado no Condomínio Fechado Residencial Fazenda Paineiras com portaria blindada e ronda 24h com automóvel, monitoramento remoto por câmeras, cerca elétrica em todo a extensão, espaço fitness, Playground, piscina, 2 Quadras de tênis, Quadra poliesportiva e mini-campo de futebol. Distancia 8 min do centro de Mogi Mirim-SP.

Foto 09 – Vista frontal do imóvel

Copyright© CAAVI LTDA. Todos os direitos reservados.
www.caavi.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064906-75.2019.8.26.0100 e código [illegible]

eliezer7009@gmail.com
www.caavi.com.br

CONCEITO

Optaremos por encontrar a **MÉDIA** entre os chamados **IMÓVEIS REFERENCIAIS**, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio **AVALIANDO** aplicando a seguir a devida **HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS**.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Conforme **Anexo I**, os imóveis constantes deste trabalho, quando comparados ao hipotético ***Imóvel Paradigma***, assim se representam suas virtudes ou pontos negativos em seus perfis:

IMÓVEL	Imóvel Paradigma 1300 pontos = 100%	PONTUAÇÃO	% Representativa Pontuação ÷ 1300%= x%
IA		1450	111,53%
R_1		1450	111,53%
R_2		1440	110,76%
R_3		1440	110,76%

Assim, temos que, a **média** entre os referenciais é:

Representativa % :

R¹ 111,53 **+ R²** 110,76 **+ R³** 110,76 ÷ 3 =

111,01% Repres. Média

R$/m² da Terra:

R¹ 358,33 **+ R²** 316,66 **+ R³** 344,44 ÷ 3 =

R$ 339,81médio/m²

Logo, o ***Imóvel Paradigma*** corresponde a:

(R$ médio/m²) 339,81 ÷ **(% Respres. Média) 111,01** % **=**

R$306,10 m²(=100%)

Se o **IA** corresponde a **111,53%** quando comparado ao chamado ***Imóvel Paradigma***, e se temos que os 100% deste equivalem a **R$ 306,10**, então, o valor do metro quadrado da terra do **Imóvel Avaliando (IA)** é equivalente a:

(valor do m² do *IP*) R$ 306,10

x (% Repres. do IA) 111,53% = **R$ 341,39/m² do IA**

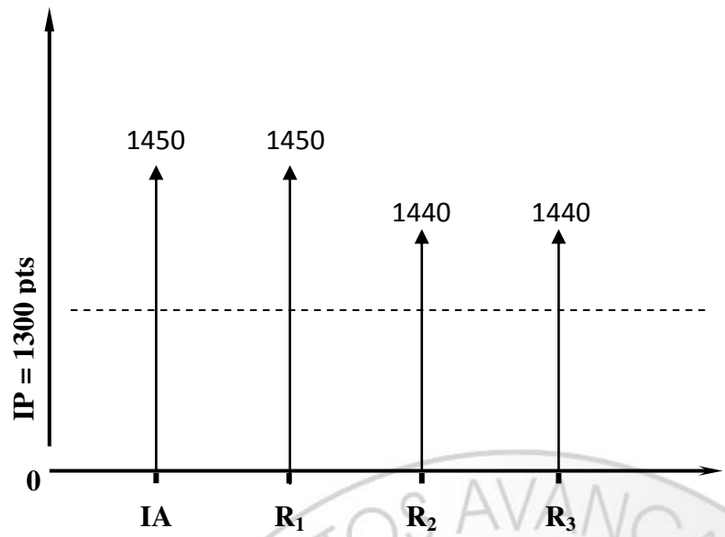
Que multiplicado pela área total do terreno que o **IA** possui, neste caso 600m², nos fornece seu valor de terra, que é igual a **R$204.834,34 (Duzentos e Quatro Mil e Oitocentos e Trinta e Quatro Reais e Trinta e Quatro Centavos).**

Copyright© CAAVI LTDA. Todos os direitos reservados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVALDO PANSUNI WAYSAN TADANA e colaborador(a) Estado de São Paulo, em 19/10/2020 às 08:47 , sob o número WMMM20700423281 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1067906-75.2019.8.26.0100 e código A4465532.

eliezer7009@gmail.com
www.caavi.com.br

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



REPRESENTATIVIDADE		
IP	=	100 %
IA	=	111,53 %
R_1	=	111,53%
R_2	=	110,76 %
R_3	=	110,76 %

Não será aplicado qualquer fator de correção/ajuste sobre o valor tecnicamente encontrado.

CONCLUSÃO

Em vistorias realizadas segundo a NBR nº 14.653 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção, consubstanciadas segundo técnicas modernas de avaliações como as do IBAPE/SP de 1995 e do CAAVI/2004, que contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos.

Trata-se de uma avaliação que se enquadra no grau de precisão I conforme tabela 4 da referida norma, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características semelhantes e localização sócio-econômica, devendo-se prever uma possível variação diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel em questão o valor aproximado de mercado de

Variável de + 5% = R$246.576,05

R$204.834,34

Variável de - 5% = R$194.592,63

Mogi Mirim, 19 de outubro de 2020

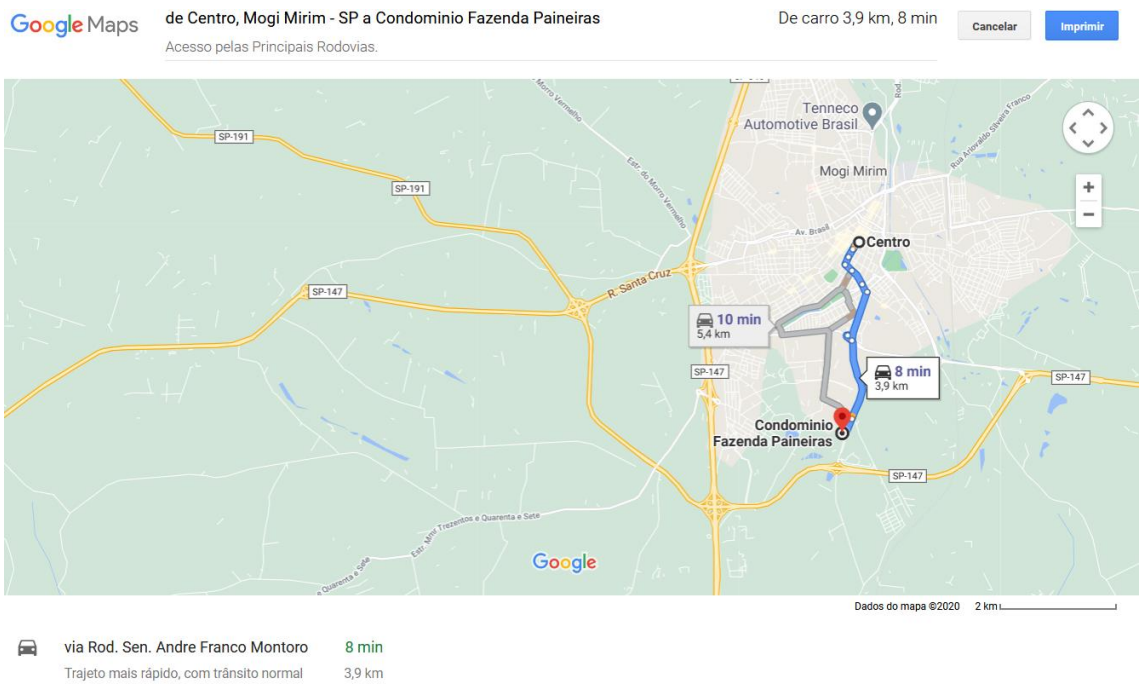
Eliezer Pereira Pannunzio
Perito Judicial em Avaliações de Imóveis
CRECI-SP 115.463
Cadastro Contribuinte Mobiliário- Inscrição no Município de Mogi Mirim-SP sob nº 36757

Copyright© CAAVI LTDA. Todos os direitos reservados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIEZER PEREIRA PANNUNZIO e ANA LUCIA VIEIRA PANNUNZIO colado em 19/10/2020 às 08:47 , sob o número WMMM20700423281 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004906-74.2019.8.26.0100 e código 4A46539.

Eliezer Pereira Pannunzio- Perito Judicial em Avaliações de Imóveis
CRECI-SP-115.463
E-mail: eliezer7009@gmail.com e Cel/Whatsapp (19) 971682511
Rua Benedito da Cunha Campos, 535, Bloco 4-A, apto. 203- Condomínio Nazareth, Bairro Jd. Nazareth-CEP: 13.806.610, Mogi Mirim-SP.

Abaixo a distância do Centro da cidade de Mogi Mirim-SP até o Condomínio Residencial Fazenda Paineiras, onde se situa o lote "13"- Quadra "H" no Condomínio Residencial Fazenda Paineiras, Rua Sen. André Franco Montoro, 1664, Mogi Mirim-SP, CEP: 13.805-355, na cidade de Mogi Mirim/SP, acesso pela Rodovia Senador Franco Montoro (Próximo ao trevo Rod. Pref. Jamil Bacar), cujo lote é objeto deste laudo.



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por EVERIA PEREIRA PANNUNZIO e ANTONIA Aurora Estrada de Souza Pinto, 03/2021 às 13:35 19/10/2020 às 08:47 , sob o número WMMM20700423281
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004904-24.2019.8.26.0100 e código AD46582.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVERIPA FERREIRA RONDAZZO e ANTONIO SANTANA, sistema de Estado de Sao Paulo, 03/2021 às 13:35 19/10/2020 às 08:47 , sob o número WMMM20700423281 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004904-24.2019.8.26.0300 e código ADF6518.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA PAREIRA PANDAZIO e ISANTANA Autorizado Em Tabulas em 25/03/2021 às 13:35 19/10/2020 às 08:47 , sob o número WMMM20700423281 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004906-24.2019.8.26.0300 e código AD4C3186.