

Fábio Lobo Napolitano - Arquiteto
CAU - A4735-A

1

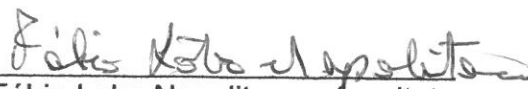
EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE BARUERI

PROCESSO Nº. 0011992-55.2017.8.26.0068

Fábio Lobo Napolitano, Arquiteto, registrado no CAU sob o nº. A4735-0, Perito nomeado e compromissado nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS** que **CONDOMÍNIO MORADA DO SOL** move contra **SERGIO LUIZ DA CRUZ BATISTA E OUTRO**, tendo entregue seu Laudo e o Autor depositado os seus honorários, vem respeitosamente, solicitar à V. Exa. autorização para o levantamento dos mesmos.

N. Termos
p. deferimento

Barueri, 25 de março de 2.025


Fábio Lobo Napolitano - Arquiteto
CAU – A4735-0

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): **0011992-55.2017.8.26.0068**

Nome do beneficiário do levantamento: **Fábio Lobo Napolitano**

:CAU: **A4735-0**

Nº da página do processo onde consta

Tipo de levantamento: () Parcial

(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante dos depósitos: páginas, nº 634, 637 e 643

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 875,00 em 28/01/2025, R\$ 875,00 em 19/02/2025 e R\$ 875,00 em 12/03/2025

- CPF ou CNPJ:033.469.288-10

Tipo de levantamento:() I - Comparecer ao banco;

() II - Crédito em conta do Banco do Brasil;

(X) III – Crédito em conta para outros

bancos; Santander - 033

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

Agência: 4780

c/c: 01000714-2

Observações:

Fábio Lobo Napolitano - Arquiteto
CAU – A4735-0

1

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE BARUERI

PROCESSO Nº. 0011992-55.2017.8.26.0068

Fábio Lobo Napolitano, Arquiteto, registrado no CAU sob o nº. A4735-0, Perito nomeado e compromissado nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS** que **CONDOMÍNIO MORADA DO SOL** move contra **SERGIO LUIZ DA CRUZ BATISTA E OUTRO**, após proceder às diligências que se faziam necessárias ao desempenho de suas funções, vem respeitosamente, apresentar à V. Exa. o resultado do seu trabalho consubstanciado no seguinte:

LAUDO



LAUDO

Na presente **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS** que **CONDOMÍNIO MORADA DO SOL** move contra **SERGIO LUIZ DA CRUZ BATISTA E OUTRO**, cabe ao Perito a função de avaliar o bem penhorado.

BEM PENHORADO

Matrícula nº 98.210

UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, designado por lote 13 da quadra M, do loteamento denominado Morada do Sol, situado na Cidade, Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri-SP, com área de 669,45 metros quadrados, que assim se descreve: mede 20,00 metros de frente para a RUA ONZE; 39,50 metros da frente aos fundos do lado direito de quem da frente olha para o terreno, onde confronta com parte do lote 14; 37,00 metros do lado esquerdo, onde confronta com parte do lote 11 e 12, e 15,00 metros nos fundos, onde confronta com parte do lote 09, encerrando a área acima mencionada.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 14464.62.16.0274.00.000

METODOLOGIA

Para a apuração do valor do terreno será utilizado o Método Comparativo, sendo aplicados os fatores de fonte e de topografia.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região do Imóvel em questão possui todos os melhoramentos públicos usuais.

VISTORIA

Em vistoria realizada no imóvel, constatou-se que o terreno possui um pequeno platô plano na frente e depois possui um declive acentuado até o fundo.



Fábio Lobo Napolitano - Arquiteto
CAU – A4735-0

3

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

PESQUISA DE VALORES DE TERRENOS

ELEMENTO Nº 1

Terreno à venda no Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba.

Valor: R\$ 290.000,00

Área do terreno: 1.250,00 m²

Código do anunciante: 5961

Código Imóvelweb: 3004341711

Anunciante: Parnaíba Imóveis

Telefones: (11) 4154-5889 – (11) 97441-1241 e (11) 94701-2623

Valor do m² do terreno para março de 2.025:

q1 = R\$ 290.000,00 x 0,9 : 1.250,00 m²

q1 = R\$ 209,00

ELEMENTO Nº 2

Terreno à venda no Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba.

Valor: R\$ 320.000,00

Área do terreno: 1.1.170,50 m²

Terreno com declive

Código do anunciante: 2778

Código Imóvelweb: 2958836009

Anunciante: Terra Villa Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Telefones: (11) 4154-6349 – (11) 4154-6806

Valor do m² do terreno para março de 2.025:

q2 = R\$ 320.000,00 x 0,9 : 1.170,50 m² x 1,1

q2 = R\$ 271,00



ELEMENTO Nº 3

Terreno à venda na Rua Santa Luíza, nº 1.575, Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba.

Valor: R\$ 319.310,00

Área do terreno: 1.170,00 m²

Código do anunciante: 195063

Código Imóvelweb: 3005639350

Anunciante: Newcore

Telefone: (11) 4580-4274

Valor do m² do terreno para março de 2.025:

q3 = R\$ 319.310,00 x 0,9 : 1.170,00 m²

q3 = R\$ 246,00

ELEMENTO Nº 4

Terreno à venda no Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba.

Valor: R\$ 200.000,00

Área do terreno: 1.000,00 m²

Código do anunciante: 058T

Código Imóvelweb: 2937431591

Anunciante: Sérgio Gomes

Telefones: (11) 94201-7956 – (11) 97195-5837

Valor do m² do terreno para março de 2.025:

q4 = R\$ 200.000,00 x 0,9 : 1.000,00 m²

q4 = R\$ 180,00

ELEMENTO Nº 5

Terreno à venda na Rua Nossa Senhora de Guadalupe, Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba.

Valor: R\$ 320.000,00

Área do terreno: 706,00 m² - com aclave

Código do anunciante: TE00081

Código Imóvelweb: 2982997636

Anunciante: Golf Imóveis

Telefones: (11) 3682-3670 – (11) 3184-5225

Valor do m² do terreno para março de 2.025:

q5 = R\$ 320.000,00 x 0,9 : 706,00 m² x 1,1

q5 = R\$ 449,00



Fábio Lobo Napolitano - Arquiteto
CAU – A4735-0

5

ELEMENTO Nº 6

Terreno à venda no Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba.

Valor: R\$ 350.000,00

Área do terreno: 1.000,00 m² - com declive

Anunciante: Alisson Real

Telefones: (11) 94741-8962

Valor do m² do terreno para março de 2.025:

q6 = R\$ 350.000,00 x 0,9 : 1.000,00 m² x 1,1

q6 = R\$ 347,00

ELEMENTO Nº 7

Terreno à venda no Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba.

Valor: R\$ 290.000,00

Área do terreno: 500,00 m² - com declive

Anunciante: Alisson Real

Telefones: (11) 94741-8962

Valor do m² do terreno para março de 2.025:

q7 = R\$ 290.000,00 x 0,9 : 500,00 m² x 1,1

q7 = R\$ 574,00

ELEMENTO Nº 8

Terreno à venda na Rua Nossa Senhora de Guadalupe, Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba.

Valor: R\$ 320.000,00

Área do terreno: 680,00 m² - plano

Código do anunciante: 12047

Código no Viva Real 2761080022

Anunciante: Max PRIME Imóveis

Telefones: (11) 3692-4348 – (11) 95035-2116

Valor do m² do terreno para março de 2.025:

q8 = R\$ 320.000,00 x 0,9 : 680,00 m²

q8 = R\$ 424,00



ELEMENTO Nº 9

Terreno à venda na Rua Santa Maria, Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba.

Valor: R\$ 350.000,00

Área do terreno: 1.250,00 m² - com declive

Código do anunciante: TE00027

Código Viva Real: 2605708035

Anunciante: SOLENE Imóveis

Telefone: (11) 4556-9800

Valor do m² do terreno para março de 2.025:

q9 = R\$ 350.000,00 x 0,9 : 1.250,00 m² x 1,1

q9 = R\$ 277,00

ELEMENTO Nº 10

Terreno à venda na Rua Santa Maria, nº 100, Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba.

Valor: R\$ 260.000,00

Área do terreno: 706,00 m² - com aclave

Código do anunciante: TE0585

Código Viva Real: 2613307246

Anunciante: JRS Imóveis Assessoria Imobiliária Ltda.

Telefone: (11) 91422-9714

Valor do m² do terreno para março de 2.025:

q10 = R\$ 260.000,00 x 0,9 : 706,00 m² x 1,1

q10 = R\$ 365,00

ELEMENTO Nº 11

Terreno à venda na Rua Santa Maria, nº 309, Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba.

Valor: R\$ 294.000,00

Área do terreno: 1.250,00 m²

Código do anunciante: TE1916

Código Viva Real: 2735397340

Anunciante: Alves Cardoso Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Telefones: (11) 3660-0090 – (11) 99389-4324

Valor do m² do terreno para março de 2.025:

q11 = R\$ 294.000,00 x 0,9 : 1.250,00 m²

q11 = R\$ 212,00



Fábio Lobo Napolitano - Arquiteto
CAU – A4735-0

7

ELEMENTO Nº 12

Terreno à venda na Rua Nossa Senhora de Guadalupe,
Condomínio Morada do Sol, Santana de Parnaíba.

Valor: R\$ 225.000,00

Área do terreno: 1.000,00 m²

Código do anunciante: TE0007

Código Viva Real: 2754569516

Anunciante: Conecta Imobiliária

Telefone: (11) 97629-7088

Valor do m² do terreno para marco de 2.025:

q12 = R\$ 225.000,00 x 0,9 : 1.000,00 m²

q12 = R\$ 223,00

MÉDIA DOS VALORES ENCONTRADOS

q1 = R\$ 209,00

q2 = R\$ 271,00

q3 = R\$ 246,00

q4 = R\$ 180,00

q5 = R\$ 449,00

q6 = R\$ 347,00

q7 = R\$ 574,00

q8 = R\$ 424,00

q9 = R\$ 277,00

q10 = R\$ 365,00

q11 = R\$ 212,00

q12 = R\$ 223,00

qm = R\$ 315,00

Eliminando os elementos com variação superior a mais ou menos
30% sobre o valor médio obtido, temos:

q2 = R\$ 271,00

q3 = R\$ 246,00

q6 = R\$ 347,00

q9 = R\$ 277,00

q10 = R\$ 365,00

q12 = R\$ 223,00

qmf = R\$ 288,00



Fábio Lobo Napolitano - Arquiteto
CAU – A4735-0

8

VALOR FINAL DO TERRENO

$$\text{VFT} = S \times \text{qmf}$$

$$\text{VFT} = 669,45 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 288,00 \times 0,9$$

$$\text{VFT} = \text{R\$ } 173.521,00$$

PORTANTO O VALOR DO TERRENO PARA MARÇO DE 2.025 É DE R\$ 173.521,00.



Fábio Lobo Napolitano - Arquiteto
CAU – A4735-0

9

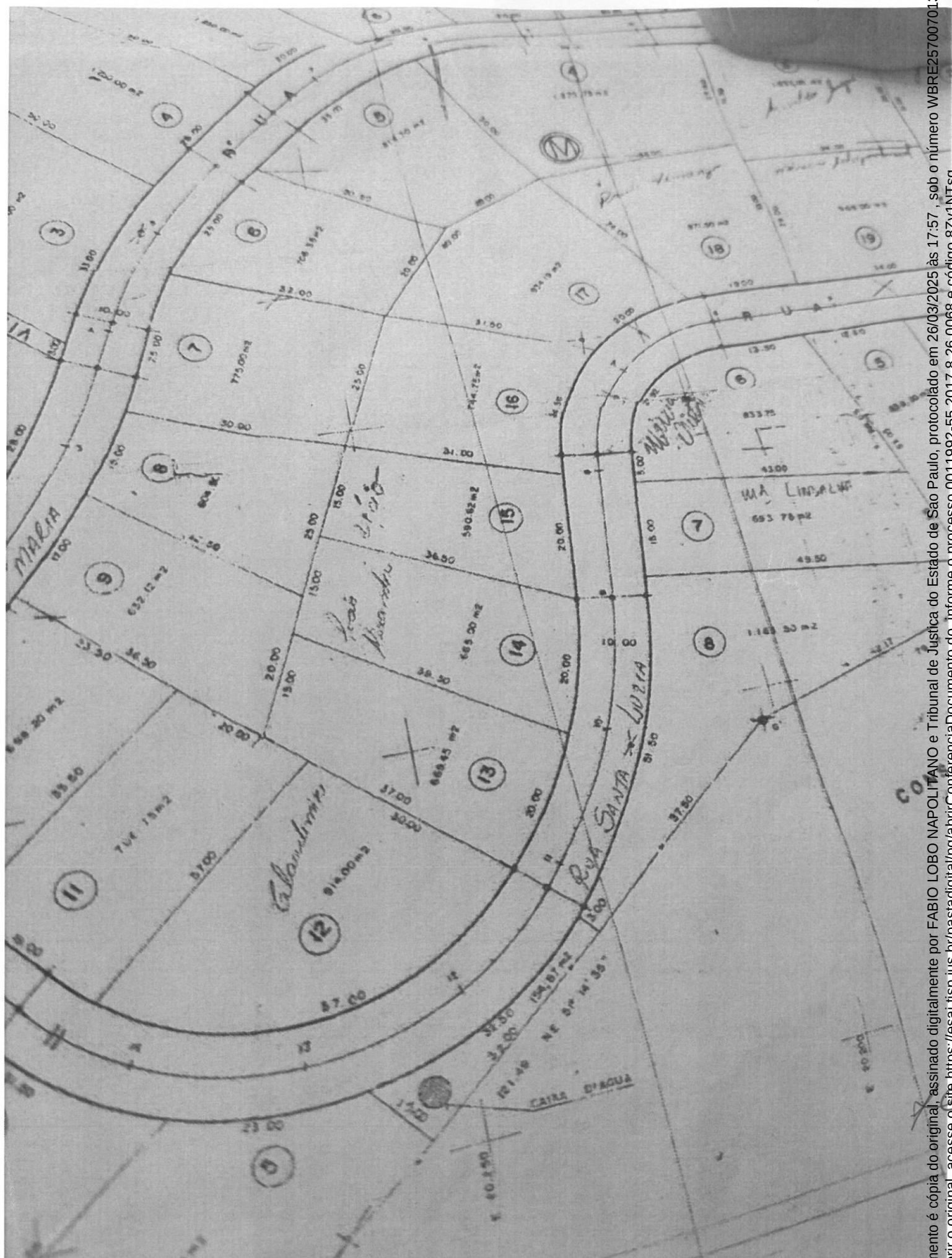
ENCERRAMENTO

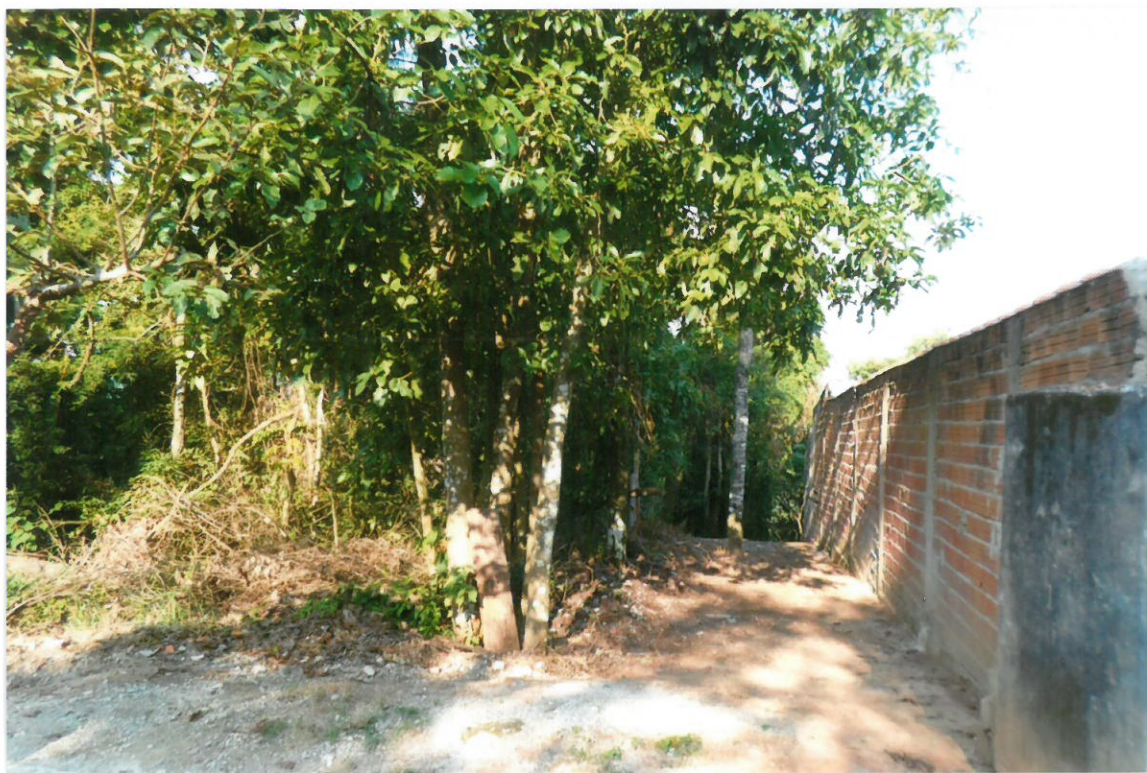
Encerra o Perito o presente Laudo, contendo 09 folhas.

Fica o Perito a disposição do Juízo para quaisquer outros esclarecimentos.

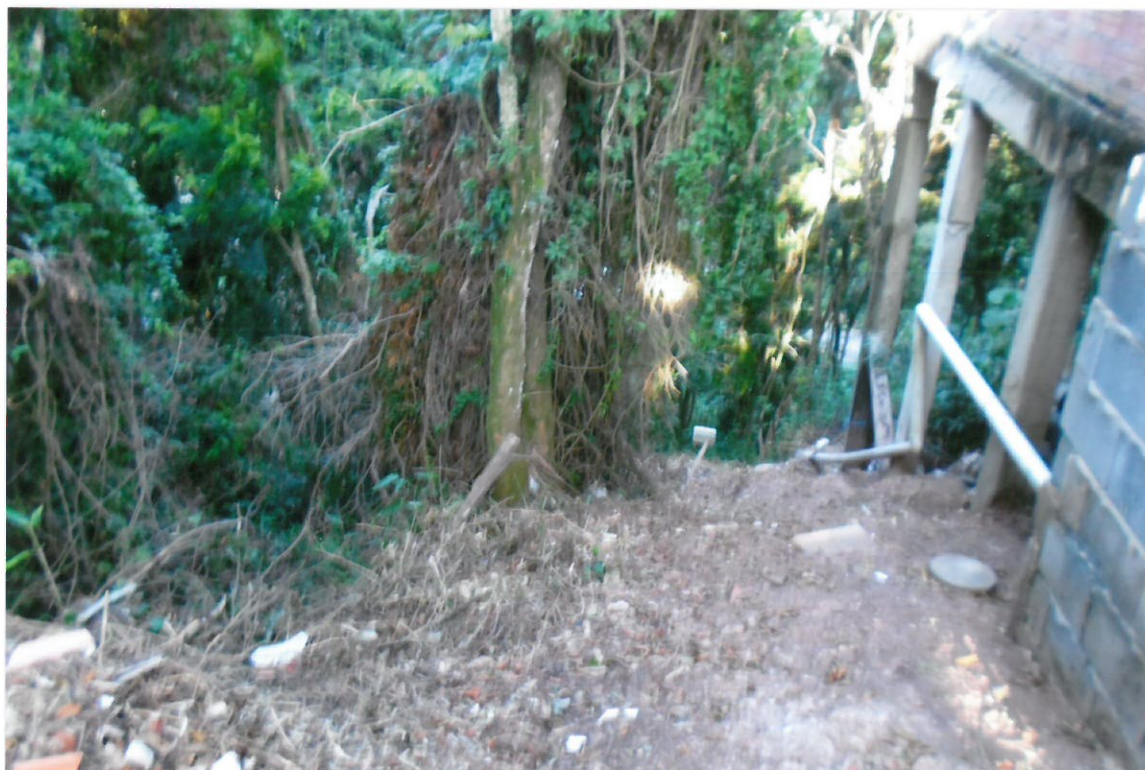
Barueri, 25 de março de 2.025

Fábio Lobo Napolitano - Arquiteto
CAU – A4735-0

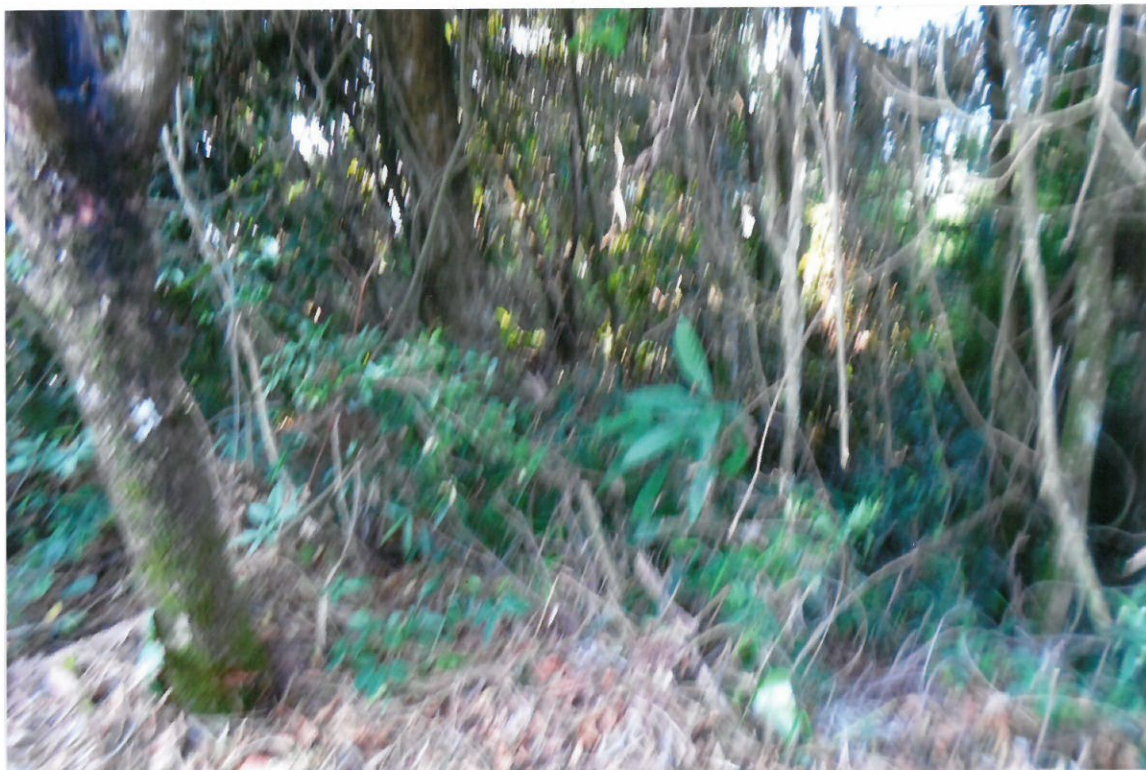




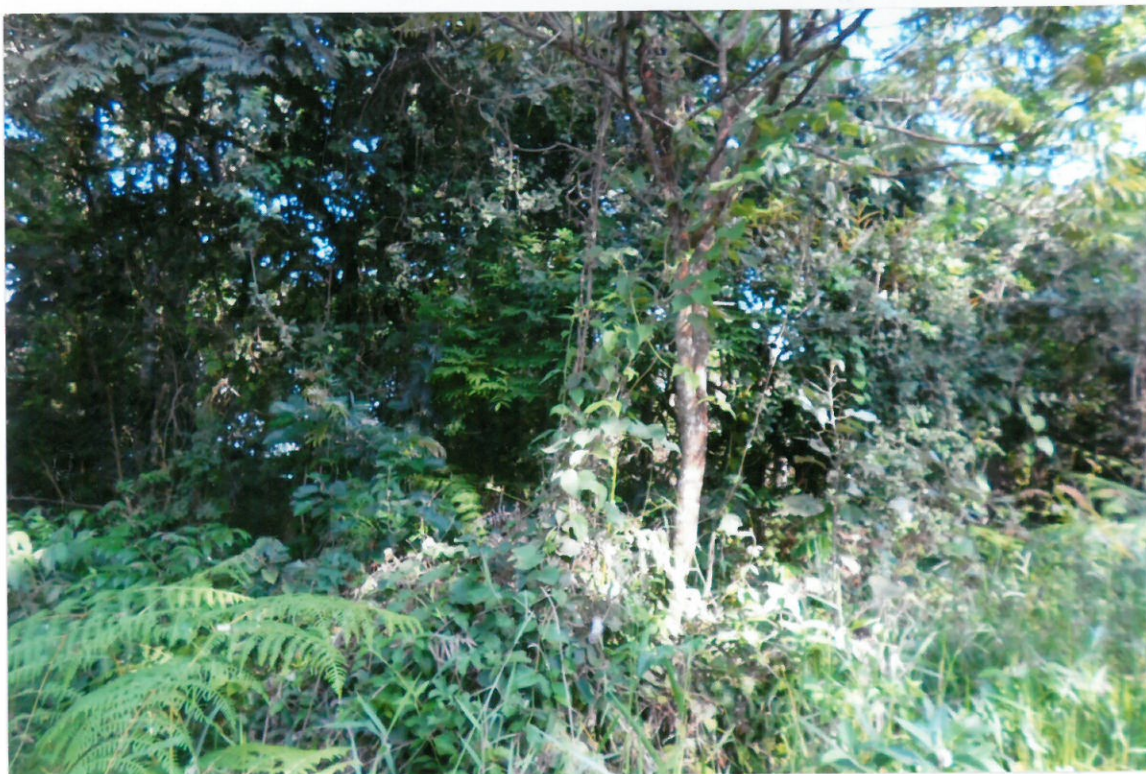
[Handwritten signature]



Handwritten signature or mark.



Handwritten signature



[Handwritten signature]