

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 6ª. Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto:

PROCESSO 4002398-32.2013.8.26.0506

Parte requerente : **MARIA DOACIR MILANI RIBEIRO**

Parte requerida : **MARIA DE LOURDES MILANI AMOR SPIN E OUTROS**

1. **JOSÉ CARLOS SPINELLI MARTINS**, perito designado no processo acima, vem respeitosamente apresentar seu **LAUDO PERICIAL** colocando-se ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos e ou informações complementares.

2. Ao mesmo tempo, requer respeitosamente seja mandado expedir a respectiva **GUIA DE LEVANTAMENTO**, para que possa receber seus honorários, já depositados.

Honrado pela nomeação,

Ribeirão Preto, 11 de outubro de 2016



José Carlos Spinelli Martins
Engenheiro Civil CREA 060.016148.4
Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia nº.923

LAUDO PERICIAL que faz **JOSÉ CARLOS SPINELLI MARTINS, Engenheiro Civil, CREA 060.016148.4, Membro Titular do IBAPE nº. 923,** perito compromissado no **PROCESSO 4002398-32.2013.8.26.0506,** tendo como requerente **MARIA DOACIR MILANI RIBEIRO** e como parte requerida **MARIA DE LOURDES AMOR SPIN E OUTROS.**

I – INTRODUÇÃO

1. O objetivo é realizar avaliação do bem sob o qual se requer extinção de condomínio, atendendo respeitável despacho de fls. **161.**

2. Será ilustrado com **ANEXOS** e **FOTOGRAFIAS**, localizados conforme o **Índice** abaixo:

COMPONENTE	Página
<i>I - Introdução</i>	<i>1</i>
<i>II - Descrição do imóvel</i>	<i>2</i>
<i>III - Avaliação do terreno</i>	<i>4</i>
<i>IV - Avaliação das edificações</i>	<i>7</i>
<i>V - Respostas aos quesitos da autora</i>	<i>10</i>
<i>VI - Respostas aos quesitos da parte requerida</i>	<i>12</i>
V - CONCLUSÃO	14
<i>ANEXO I - Planta aproximada geral do imóvel</i>	<i>15</i>
<i>ANEXO II - Detalhe mostrando a edificação da frente</i>	<i>16</i>
<i>ANEXO III - Detalhe mostrando a edificação do fundo</i>	<i>17</i>
<i>ANEXO IV- Relação dos imóveis pesquisados (amostras)</i>	<i>18</i>
<i>ANEXO V - Homogeneização das amostras e valor do terreno</i>	<i>19</i>
<i>FOTOGRAFIAS - A partir da página 20</i>	

II – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Representação gráfica (plantas aproximadas, terreno e edificações):

1. NATUREZA:

Imóvel urbano contendo terreno (confrontante com duas ruas públicas, uma pela frente e outra pelo fundo), contendo no seu interior construções abandonadas e em estado de pré-demolição (foto 18).

2. LOCALIZAÇÃO:

Avenida da Saudade 1754. Principal via do bairro Campos Elíseos, ocupado por comércio, estabelecimentos de prestação de serviços, indústrias, oficinas, edifícios habitacionais e residências. Ocupação bem diversificada portanto. Divisa de fundos confrontante com a Travessa Piruna. Imóvel situado em frente ao Cemitério da Saudade. Ponto dotado de todos os melhoramentos públicos. Transporte coletivo à porta pelas linhas A201, A202, B101, B901, BJ351, C102, C202, C220, D302, D320, D420. Distante do centro da cidade 2.700 metros.

3. TÍTULO DE PROPRIEDADE:

Matrícula 43973 do 2º. Cartório de Imóveis (autos, fls. 16).

4. DIMENSÕES E ÁREA DO TERRENO:

Terreno com as seguintes dimensões, conforme Matrícula:
Frente (para Avenida Saudade): 17,26 m.
Lateral esquerda: 44,00 m.
Lateral direita: 44,00 m.
Fundos (para Travessa Piruna): 17,26 m.
ÁREA DO TERRENO: 759,44 m².

5. BENFEITORIAS CONSTRUÍDAS:

No interior do terreno há construções em estado de pré-demolição e abandonadas, constituídas principalmente por duas edificações, uma na frente e outra no fundo, separadas entre si por um muro, tudo isso conforme indicado na planta do ANEXO I, localizado conforme Índice.

5.1 – Dependências (os nomes foram criados por este perito, porque hoje não se sabe mais quais eram as destinações das mesmas):

5.1.1 – EDIFICAÇÃO DA FRENTE (planta mais detalhada, ANEXO II, localizado conforme Índice).

Uma cobertura à frente, garagem, 2 salas, cozinha, corredor, área de serviço, depósito, hall, 3 quartos, 3 banheiros, 2 sanitários, varanda ao fundo e um salão (dividido em duas partes, no sentido transversal, por uma mureta de tijolo à vista).

5.1.2 – EDIFICAÇÃO DO FUNDO (planta mais detalhada no ANEXO III, localizado conforme Índice):

Uma varanda, ao fundo, sala, hall, 3 quartos, um banheiro, copa, cozinha e área de serviço.

5.2 – Materiais de construção:

Coberturas parcialmente em telhas francesas e parcialmente em telhas de fibrocimento (telhas onduladas e calhetões) (fotos 2, 8, 15).

Forros: parte em madeira (fotos 3, parte em laje (foto 5), parte sem forro (fotos 2, 8, 15).

Pisos: parte em cerâmica esmaltada, parte em tacos de madeira. Pisos externos, principalmente no fundo, cobertos por mato (foto 11).

Paredes dos banheiros e cozinhas, parcialmente em azulejos a meia altura (fotos 7, 9, 17, , parcialmente rebocadas (foto 16),. Paredes comuns internas e externas rebocadas e pintadas, com alguns detalhes em tijolos à vista (fotos 1, 4), havendo alguns locais sem reboque (foto 15). Mureta que divide o salão da edificação da frente também em tijolos à vista (foto 8).

Esquadrias externas de ferro perfilado (fotos 1, 5). Portas internas de madeira. Peças das instalações elétricas arrancadas. Aparelhos sanitários quase todos arrancados. Na divisa da frente, muro com gradil de barras redondas verticais, dois portões para veículos e um portão para pessoas. Fogão de lenha na varanda da edificação da frente (foto 10)

5.3 – Estado de conservação:

Estado de pré-demolição. Pinturas interna e externa condenadas. Revestimentos de tetos e paredes em decomposição (fotos 5, 6). Aparelhos sanitários muitos deles arrancados (fotos 7, 17). Manchas de umidade em tetos e paredes (fotos 2, 3). Forros de madeira parcialmente destruídos (foto 14). Fissuras em paredes (foto 3). Mato intenso nas áreas externas (foto 11). Azulejos caídos (foto 7). Sujeira e restos de materiais e entulhos espalhados pelo imóvel. Vidros quebrados.

Para efeito de depreciação, será enquadrado na categoria “entre reparos importantes e sem valor” na classificação da Tabela de Heidecke (que será explicada no Capítulo III, item 2, linha 10). Idade aparente 40 anos.

5.4 – Áreas de construção (plantas do ANEXO I, ANEXO II e ANEXO III, localizados conforme Índice):

Edificação da frente: 293,10 m2
 Edificação do fundo: 137,10 m2
 TOTAL DE CONSTRUÇÃO: 430,20 m2.

III – AVALIAÇÃO DO TERRENO

Realizada pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, sempre o mais indicado pelo IBAPE quando se dispõe de amostragem suficiente de imóveis negociados em condições de serem confrontados com o que está sendo avaliado. Tem a vantagem de se basear apenas e diretamente no que acontece no mercado imobiliário local, reduzindo o subjetivismo do avaliador.

O processamento é o seguinte:

1 - PESQUISA DE MERCADO:

A pesquisa de mercado, ponto de partida do trabalho de avaliação, é realizada procurando-se informações sobre imóveis vendidos ou em oferta (daqui em diante denominados “AMOSTRAS”), que possam ser comparados com o imóvel avaliado (daqui em diante denominado “OBJETO”). A lista das amostras aparece no **ANEXO IV, “RELAÇÃO DOS IMÓVEIS PESQUISADOS”** (localizado conforme Índice), onde se indicam suas respectivas *localizações, valores de negociação, fontes de informação e dimensões*.

Os dados da pesquisa de mercado são obtidos através de imobiliárias, corretores, proprietários de imóveis, nos registros da municipalidade, em observações locais e por meio de entrevistas. Algumas informações podem vir incompletas ou inadequadas, obrigando o perito a deduções, complementações e retificações, com base no bom senso, para dar seguimento ao procedimento de avaliação.

2 - HOMOGENEIZAÇÃO :

Constitui-se na aplicação de *fatores* destinados a compensar eventuais diferenças entre as *amostras* e o *objeto*. Aparece no **ANEXO V - “HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E APURAÇÃO DO VALOR DO TERRENO”**, localizados conforme Índice.

Nas suas sucessivas linhas são feitos os seguintes lançamentos:

Linha 01: VALOR: Nesta linha é colocado o preço de negociação de cada amostra, proveniente da pesquisa de mercado, transcrito da **RELAÇÃO DOS TERRENOS PESQUISADOS**.

Linha 02: NATUREZA: Estágio de negociação, isto é: se negócio concretizado, imóvel em oferta ou imóvel à venda que já recebeu contraproposta de interessado na compra (negócio “semi-concretizado”).

Linha 03: ÍNDICE DE LOCAL (IL) : Número proporcional ao valor do m² de terreno, em função da localização. Quanto mais valorizado o local, maior o seu IL. Os valores de IL são obtidos na Prefeitura e se necessário adaptados em função do mercado.

Linhas 04: ÁREA DO TERRENO (At), do objeto e de cada amostra.

Linha 05: ÁREA DE CONSTRUÇÃO (Ac), do objeto e de cada amostra (coloca-se na planilha quando o imóvel analisado contém construções no seu interior).

Linha 06: PADRÃO DE CONSTRUÇÃO: Classificação da construção eventualmente existente, segundo seu porte, sua estrutura e seus materiais de acabamento.

Linha 07: CUSTO/m² DE CONSTRUÇÃO (Q): Em função do padrão da linha 08, o custo do metro quadrado é obtido na literatura especializada.

Abaixo escrevemos os custos assim extraídos (valores em R\$/m²) :

Padrão	Custo / m ² publicado	Custo / m ² adotado
Popular	1.066,61	1.066,61
Entre Popular e Médio		1.229,19
Médio	1.391,76	1.391,76
Entre Médio e Fino		1.649,99
Fino	1.908,21	1.908,21

Linha 08: CUSTO INICIAL DA CONSTRUÇÃO (Vco): Resultado da multiplicação da área construída de cada imóvel por seu respectivo custo/m², extraído da tabela anterior.

Linha 09: IDADE (Y) em anos: Idade aparente do imóvel, objeto e amostras.

A idade aparente nem sempre significa a real. Há imóveis totalmente reformados, por exemplo, que voltam quase ao estado de novo. Cumpre ao perito usar o bom senso para interpretar a idade não em função somente da cronologia, mas no que ela representa em termos do uso e de custo de manutenção do momento atual para frente.

Linha 10: ESTADO DE CONSERVAÇÃO : Classifica-se cada amostra e o imóvel objeto conforme seu estado atual. Ela é feita segundo a “Tabela de Heidecke”, a seguir:

Estado de conservação	Coefficiente “C”
a) Novo	0,0000
b) Ótimo	0,0032
c) Bom	0,0252
d) Entre bom e “requer reparos simples”	0,0809
e) Requer reparos simples	0,1810
f) Entre reparos simples e importantes	0,3320
g) Requer reparos importantes	0,5260
h) Entre reparos importantes e sem valor	0,7520
i) Sem valor	1,0000

Linha 11: COEFICIENTE DE ESTADO (C): Como vemos, a tabela prevê um coeficiente “C” associado a cada estado de conservação. É esse valor que vem escrito na linha 13, conforme o estado apresentado pelo objeto e por cada uma das amostras.

Linha 12: DEPRECIAÇÃO: Aqui é calculada a depreciação (D) do objeto e de cada amostra. Isto é feito em função da idade aparente (Y) e do coeficiente de estado de conservação (C) de cada um, que acabamos de ver nas linhas 12 e 13. O cálculo é feito pela fórmula:

$$D = [Y/100 + (1 - Y/100) \times C] \times 0,8.$$

O resultado obtido, para o objeto e para cada amostra, é colocado na linha 14.

Linha 13: PARCELA (1 - D): Representa o que “sobra” depois da depreciação.

Linha 14: VALOR ATUAL DA CONSTRUÇÃO (Vc): Valor de cada construção após depreciada, calculado pelo produto do valor inicial (Vco) por sua parcela (1 - D):

$$Vc = Vco \times (1 - D).$$

Os valores das construções assim apurados não serão utilizados diretamente na avaliação. O cálculo aqui feito serve somente para que se determine, dentro do valor de negociação da amostra, qual a parcela correspondente à construção e, por exclusão, qual a correspondente ao terreno. Isso para que os fatores que influenciam somente a construção sejam aplicados apenas à parcela a ela correspondente. E vice-versa quanto aos que influenciam o terreno.

Linha 15: VALOR DO TERRENO: Resulta da diferença entre o valor pesquisado (*linha 01*) e o valor da construção (*linha 16*).

Linha 16: VALOR/m2 DE TERRENO (Ut): Resulta da divisão do valor do terreno (*linha 17*) pela área do terreno (*linha 04*), sendo expresso portanto em R\$/m2.

São estes os valores que serão tomados como base para a partir daí chegarmos ao do objeto periciado.

Linha 17: ÍNDICE DE ESQUINA (IE): Considera eventual valorização dos lotes de esquina em regiões não predominantemente residenciais. Seu cálculo é complexo, razão pela qual não está descrito neste laudo. Este perito poderá explicá-lo em caso de necessidade.

Linhas 18 e 19 : INFLUÊNCIA DO TERRENO (Kt) e DA CONSTRUÇÃO (Kc) em cada amostra: “Kt” vem da relação entre valor do terreno (*linha 17*) e valor da amostra (*linha 01*). “Kc” vem da relação entre valor da construção (*linha 16*) e valor da amostra (*linha 01*). Destinam-se a demonstrar em quanto o terreno está pesando no valor da amostra.

$$\text{Linha 18: } Kt = Vt / V$$

$$\text{Linha 19: } Kc = Vc / V.$$

A partir daqui, a planilha segue o procedimento que se adota quando se está avaliando terrenos vazios.

Linha 20 - Fator Natureza (Fn): Igual a 1,00 nos negócios concretizados e semi-concretizados. Menor do que 1,00 em imóveis simplesmente em oferta, visto que a concretização nestes casos costuma se dar a valor inferior ao pedido inicial. No caso de negócios semiconcretizados (quando existe um valor inicial solicitado e uma contraproposta a valor inferior), usa-se a média entre ambos e se entrega o fator $F_n = 1,00$.

Linha 21- Fator Transposição (Ft): Compensa a diferença de local entre o objeto e a amostra. É calculado pela relação :

$$F_t = IL \text{ (objeto)} / IL \text{ (amostra)}.$$

Linha 22 - Fator Esquina (Fe): Calculado pela relação entre os índices de esquina do objeto e da amostra.

$$F_e = I_e \text{ (objeto)} / I_e \text{ (amostra)}.$$

Linha 23 - Valor homogeneizado (Vh): É o resultante do produto do valor do m2 de cada amostra (*linha 08*) pelos fatores de homogeneização :

$$V_h = V_u \times F_n \times F_t \times F_e.$$

Linha 26 - Média provisória: É a média aritmética dos valores homogeneizados, obtida pela divisão da somatória dos valores homogeneizados (*linha 24*) pelo número de amostras (*linha 25*).

Linhas 27, 28 e 29: Eliminam-se amostras 30% acima ou abaixo da média provisória, consideradas *amostras discrepantes*.

LINHA 32 – VALOR AVALIADO DO METRO QUADRADO DE TERRENO :

Será fornecido pela média aritmética dos valores homogeneizados das amostras restantes, obtida pela divisão da somatória dos valores homogeneizados restantes (*linha 30*) pelo número de amostras remanescentes (*linha 31*).

3 - VALOR DE AVALIAÇÃO DO TERRENO (linha 33):

Será obtido pelo produto da área do terreno (*linha 04*) pelo valor do m2 obtido conforme acima (*linha 32*), ou seja:

$$\text{Valor do terreno} = \text{Área do terreno (linha 4)} \times \text{Valor do m2 (linha 32)}.$$

3.1 – TRANSCREVENDO pois AS ÚLTIMAS LINHAS DO ANEXO V, preenchido da maneira como acabou de ser explicada, temos:

24	Somatória dos valores homogeneizados:		26.642,46
25	Número de amostras:		19,00
26	Média provisória:	26.642,46 / 19 =	1.402,23
27	Valor 30% maior:		1.822,91
28	Valor 30% menor:		981,56
29	Amostras a eliminar: 14, 15, 16		
30	Somatória dos valores homogeneizados restantes :		21.693,60
31	Número de amostras restantes:		16,00
32	Valor do m2 (R\$/m2) :	21.693,60 / 16 =	1.355,85
04	Área do terreno (repetição) - m2 :		759,44
33	VALOR DA AVALIAÇÃO (=área do terreno x valor do m2):		1.029.686,49

IV – AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Será feita pelo método da reprodução, que parte do custo inicial das edificações e posteriormente aplica uma depreciação em função da idade aparente e do estado de conservação (informados no Capítulo II = Descrição).

O processamento é o seguinte:

1 – CLASSIFICAÇÃO:

As benfeitorias enquadradas neste grupo são constituídas por construções de diversos tipos. O IBAPE, Instituto de Avaliação e Pesquisas de Engenharia, possui uma classificação para uso em avaliações de imóveis construídos, que os distribui numa série de classes, grupos e padrões, conforme o tipo de construção, as dependências que os compõem e os tipos de acabamento, segundo a tabela a seguir.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	COEFICIENTE "K"			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
Com elevador	2,172		2,406	2,640		
1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480			
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL – SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

Na tabela apresentada, o leitor poderá ver que, para cada uma das categorias, é atribuído um **coeficiente de padrão**, ou coeficiente “K”. Além disso, em cada padrão, o coeficiente “K” ainda varia dentro de um determinado intervalo, partindo dum valor inicial ou *mínimo*, passando por um *intermediário* ou *médio* e chegando a um *máximo*.

Assim, de acordo com as informações do CAPÍTULO II – DESCRIÇÃO, estaremos classificando as edificações do imóvel periciado na categoria “casa padrão econômico – mínimo, para o qual o coeficiente “K” é igual a 0,672 como se vê na tabela que acabou de ser apresentada.

2 – “S” = CUSTO PADRÃO:

Para se chegar ao custo do metro quadrado, o coeficiente “K “ deverá ser multiplicado pelo chamado “custo padrão” , também denominado “**CUB**”, o qual é mensalmente publicado pelo SINDUSCON-SP, podendo ser consultado no site respectivo. Atualmente, **R\$ 1.292,27/m2**.

Para adapta-lo à realidade das construções de nossa região, no interior do estado, entendemos fazer uma redução de 20%, por estarmos fora da região metropolitana da capital. Com isso, o CUSTO PADRÃO/m2 passará a ser:

$$S = 1.292,27 \times (1 - 20\%) = \mathbf{R\$ 1.033,82 / m2.}$$

3 – “q” = CUSTO DE METRO QUADRADO DAS EDIFICAÇÕES:

O produto do CUSTO PADRÃO pelo COEFICIENTE “K” nos dá o custo do metro quadrado das edificações periciadas:

$$q = 0,672 \times 1.033,82 = \mathbf{R\$ 694,72/m2.}$$

4 – “Vco” = CUSTO INICIAL DA CONSTRUÇÃO

É calculado pelo produto das **áreas** das edificações (informadas no Capítulo II, item 5.4, pelos custos de metro quadrado :

Área de construção da edificação da frente: 293,10 m2.

Área de construção da edificação do fundo: 137,10 m2.

Área de construção total (soma) : 430,20 m2.

$$\mathbf{Vco = Custo inicial das construções: 694,72 R\$/m2 \times 430,20 m2 = R\$ 298.868,54}$$

Este custo representa o que seria o custo inicial das edificações, sem levar ainda em conta ainda a depreciação pela idade aparente e pelo estado de conservação.

5 – “D” = DEPRECIAÇÃO :

Ela é calculada em função da **idade aparente** (Capítulo III, item 5.3, onde foi estimada em 40 anos) e do **coeficiente de estado de conservação** (Coeficiente “C” da Tabela de Heidecke, mostrada no Capítulo III, item 2, linha 10, que reproduzimos a seguir):

Estado de conservação	Coeficiente “C”
a) Novo	0,0000
b) Ótimo	0,0032
c) Bom	0,0252
d) Entre bom e “requer reparos simples”	0,0809
e) Requer reparos simples	0,1810
f) Entre reparos simples e importantes	0,3320
g) Requer reparos importantes	0,5260
h) Entre reparos importantes e sem valor	0,7520
i) Sem valor	1,0000

No estado em que enquadramos o imóvel (Capítulo III, item 5.3), “entre reparos importantes e sem valor”, o Coeficiente “C” correspondente é portanto = 0,7520.

Tendo-se a IDADE APARENTE (Y) e o Coeficiente de Estado (C) , apura-se a DEPRECIACÃO (D) pela seguinte fórmula:

$$D = [Y/100 + (1 - Y/100) \times C] \times 0,8.$$

$$D = [40/100 + (1 - 40/100) \times 0,7520] \times 0,8 = 0,6810.$$

6 – “ Vc” = VALOR DE AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES:

Este valor resulta finalmente do CUSTO INICIAL (Vco), obtido no item 4, descontando-se dele a DEPRECIACÃO (D), obtido no item 5, ou seja:

$$Vc = Vco \times (1 - D).$$

$$Vc = 298.868,54 \times (1 - 0,6810) = \mathbf{R\$ 95.351,02}.$$

V – VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL

Transcrevendo os valores de terreno e edificações respectivamente obtidos nos **Capítulos III e IV** do presente laudo, temos finalmente:

Valor do terreno (ANEXO V e Capítulo III):	1.029.686,49
Valor da construção (Capítulo IV):	95.351,02
SOMA = VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO (R\$):	1.125.037,51

Arredondando, **R\$ 1.125.000,00** (um milhão, cento e vinte e cinco mil reais).

VI – RESPOSTAS AOS QUESITOS DA AUTORA

1) Descreva o senhor perito as características do imóvel, informando qual a sua última finalidade, se possível (residencial ou comercial)?

A descrição do imóvel está no Capítulo II do presente laudo.
Pelo que este perito veio a conhecer, a última finalidade do imóvel era uma floricultura, comércio de flores. Pelo menos na parte da frente. Não se sabe a finalidade da edificação dos fundos.

2) Valendo-se das normas municipais, informe o nobre perito se o imóvel periciando comporta divisão cômoda. Se sim, em quantas partes?

No entender deste perito, a resposta é negativa. Até poder-se-ia pensar numa eventual subdivisão, isolando-se a casa dos fundos e deixando uma entrada em continuação ao corredor da direita (vide planta do ANEXO I), construindo um muro separando este corredor do restante ao longo do recuo frontal. Trata-se de uma hipótese fisicamente possível. Mas diante do estado das edificações e do tipo de aproveitamento econômico dum imóvel com esta localização (zona de comércio intenso e via frontal de grande importância e circulação), tal subdivisão seria desinteressante. Mesmo porque não bastará fazer a divisão. Haverá ainda o custo da recuperação das próprias edificações propriamente ditas, o qual, pelo estado em que se encontram, seria elevado (vide resposta ao Quesito 1 da requerida).

O imóvel atual tem grande potencial é para receber edificação ou instalação comercial de grande porte, com enorme perspectiva de retorno econômico-financeiro de sucesso, hipótese esta que ficaria prejudicada caso se pensasse numa eventual subdivisão .

Pedimos ver também resposta ao Quesito 1 da requerida.

3) Ainda que haja deterioração do imóvel, o fato dele estar localizado em uma avenida de grande circulação desta cidade é peculiaridade que o valoriza?

Resposta positiva. Pedimos ver resposta ao quesito anterior.

4) É possível indicar o valor para o terreno e outro para o imóvel como um todo diante de suas peculiaridades?

Fizemos avaliação separada para terreno e edificações, conforme está exposto nos Capítulos III e IV do presente laudo.

5) É possível informar há quanto tempo o imóvel não passou por uma reforma ou manutenção?

Resposta negativa. Seria assunto para provas testemunhais.

6) Qual é o estado do imóvel na data da avaliação? É correto afirmar que o imóvel está abandonado, considerando seu estado?

Pedimos ver Capítulo II deste laudo e as fotografias anexadas.

7) Independentemente de qualquer reforma ou de estar ou não em condições habitáveis, qual o valor de mercado do imóvel periciando considerando o seu atual estado?

Pedimos ver Capítulo VIII – Conclusão – do presente laudo.

8) Queira o sr. Perito responder os quesitos de forma fundamentada caso os responda negativamente, bem como preste outros esclarecimentos que por ventura venha a entender necessários.

Acreditamos ter deixado claras nossas respostas. Ficamos porém à disposição para dúvidas ou novos esclarecimentos.

VI – RESPOSTAS AOS QUESITOS DA PARTE REQUERIDA

1) Se o N. Perito pode informar, após detida análise do imóvel em comento, a construção é passível de recuperação?

Em princípio, qualquer imóvel no geral, sob o ponto de vista físico, é possível de recuperação, a menos de importantes exceções, inclusive este. Só que o custo de uma recuperação pode se tornar tão elevado, dependendo do estado em que o imóvel esteja, que muitas vezes deixa de ser interessante ou aconselhável.

No caso particular do imóvel periciado, devido ao seu estado atual de decomposição e abandono (vide Capítulo II e fotos anexas ao laudo) haveria um custo tão elevado para uma tentativa de recuperação que a deixaria desinteressante quando comparada ao potencial retorno econômico-financeiro que poderia resultar de uma demolição e subsequente nova edificação, principalmente pelo ponto privilegiado em que se encontra.

É de domínio público que imóveis deste tipo, com este tipo de localização, são muito visados por empreendedores que projetem demolir o resíduo e neles edificar algo que traga importante retorno econômico-financeiro.

Por este motivo, este perito descartaria recuperação.

Pedimos ver também resposta ao Quesito 2 da autora.

2) Se, existe condições pela avaliação técnica, precisar o valor para recuperação do imóvel a ponto de torna-lo habitável ?

Seria o custo duma construção nova menos as paredes estáveis e as fundações. Significaria a grosso modo 72%. Este percentual seria aplicado ao custo/m² de uma construção normal, o qual pelas tabelas do Sinduscon-SP seria R\$ 1.033,82/m² (Capítulo IV, item 2). Aqui não seria aquele custo do item 3, já que presumivelmente quem desejar fazer a recuperação irá fazê-lo como edificações de padrão médio normal (e não de padrão econômico mínimo como se mostram as edificações que lá inspecionamos).

Assim, esse custo seria:

$R\$ 1.033,82/m^2 \times 430,20 m^2 \times 72\% = R\$ 320.219,53$ ou $R\$ 320.000,00$.

A questão é que, com tanto abandono, este perito não tem confiança em dizer nem mesmo se as fundações ainda se comportariam satisfatoriamente no futuro. Além disso, para estimar-se um custo mais preciso, haveria de se saber qual tipo de habitação ou utilização a requerida estaria pensando quando formulou este quesito. Isto porque, para cada tipo de futura utilização desejada, haveria um custo diferente. Por estes motivos é que o perito não pode calcular com maior precisão o custo solicitado.

3) Se, existem condições de se precisar no atual momento do módulo, aliená-lo na forma que se apresenta ou suportar uma reforma para melhor aliená-lo seria prudente?

Pedimos ver resposta ao Quesito 1.

4) Se, pode ser precisado pelo “expert” o tempo das construções, bem como, o metro quadrado da terra nua e, o metro quadrado com a construção nele sedimentada?

Conforme nossa inspeção, a idade aparente é 40 anos (Capítulo II), o metro quadrado de terreno foi avaliado em R\$ 1.355,85/m² (Anexo V, linha 32) . Quanto ao valor do metro quadrado considerando o imóvel como um todo, terreno e construções, temos:

A1	Área do terreno (m ²):	759,44
A2	Valor avaliado do imóvel (R\$):	1.125.037,51
A3	Valor do metro quadrado total (terreno mais edificações) = A2/A1 (R\$/m ²):	1.481,40

5) Em se tratando de região comercial onde se encontra o imóvel, existe fatores ou características próprias que contribuem melhor valorização?

Existe. A própria localização do imóvel. Vide resposta ao Quesito 1, terceiro parágrafo.

VIII - CONCLUSÃO

Repetindo o **Capítulo V** e transcrevendo os valores de terreno e edificações respectivamente obtidos nos **Capítulos III e IV** do presente laudo, temos finalmente:

Valor do terreno (ANEXO V e Capítulo III):	1.029.686,49
Valor da construção (Capítulo IV):	95.351,02
SOMA = VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO (R\$):	1.125.037,51

Arredondando, **R\$ 1.125.000,00** (um milhão, cento e vinte e cinco mil reais).

Honrado pela nomeação

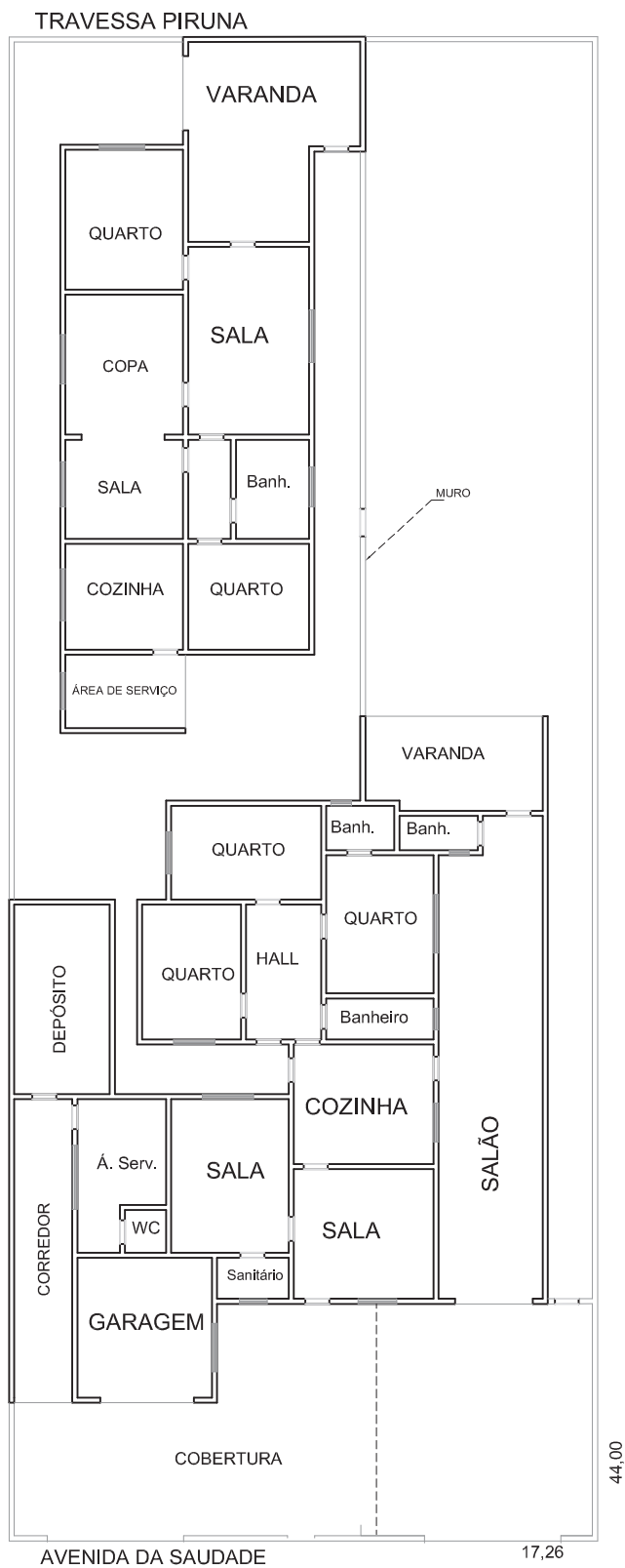
Ribeirão Preto, 11 de outubro de 2016.



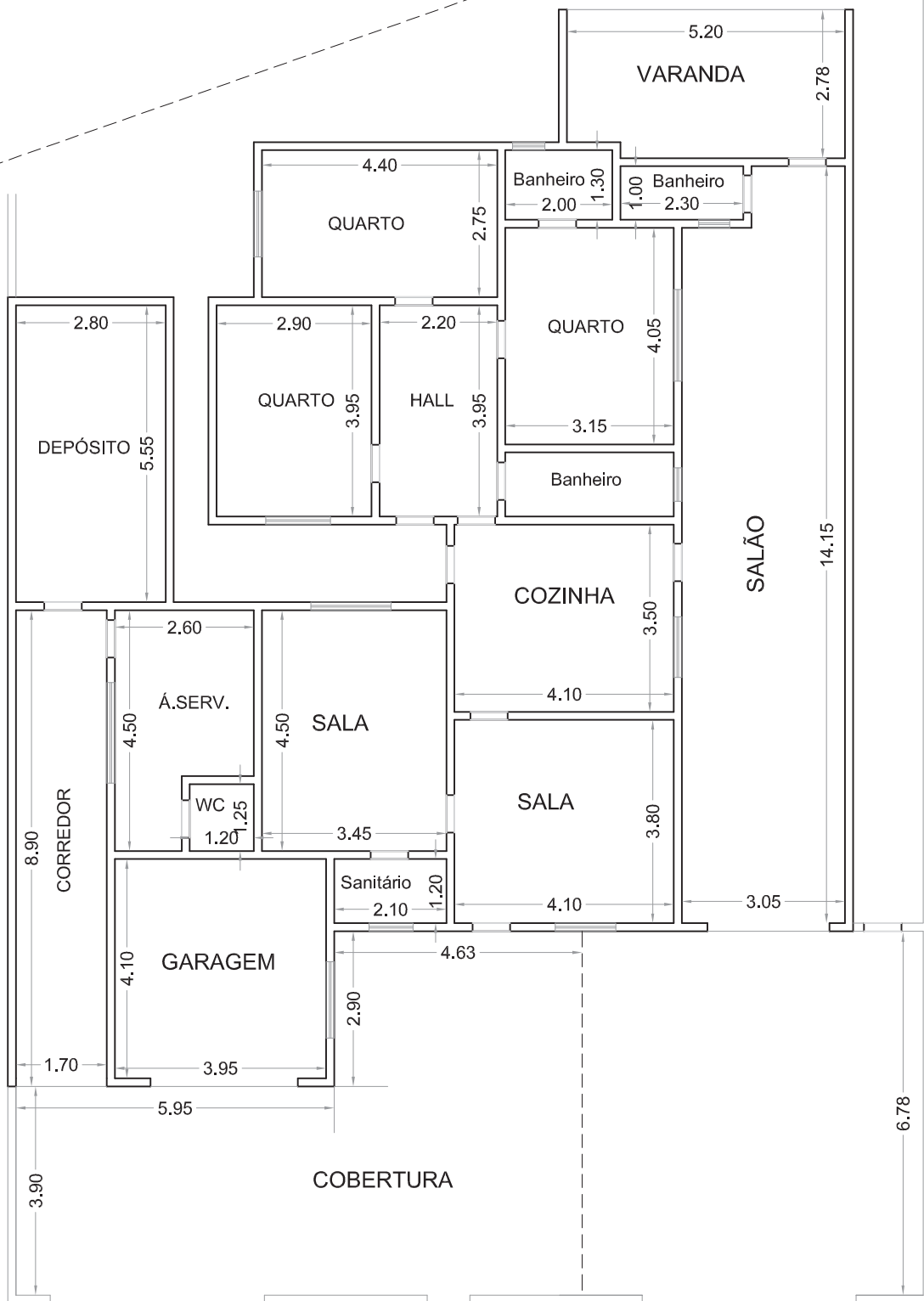
José Carlos Spinelli Martins
Engenheiro Civil CREA 016148.4

Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE-SP) No. 923

ANEXO I - PLANTA GERAL APROXIMADA DO IMÓVEL

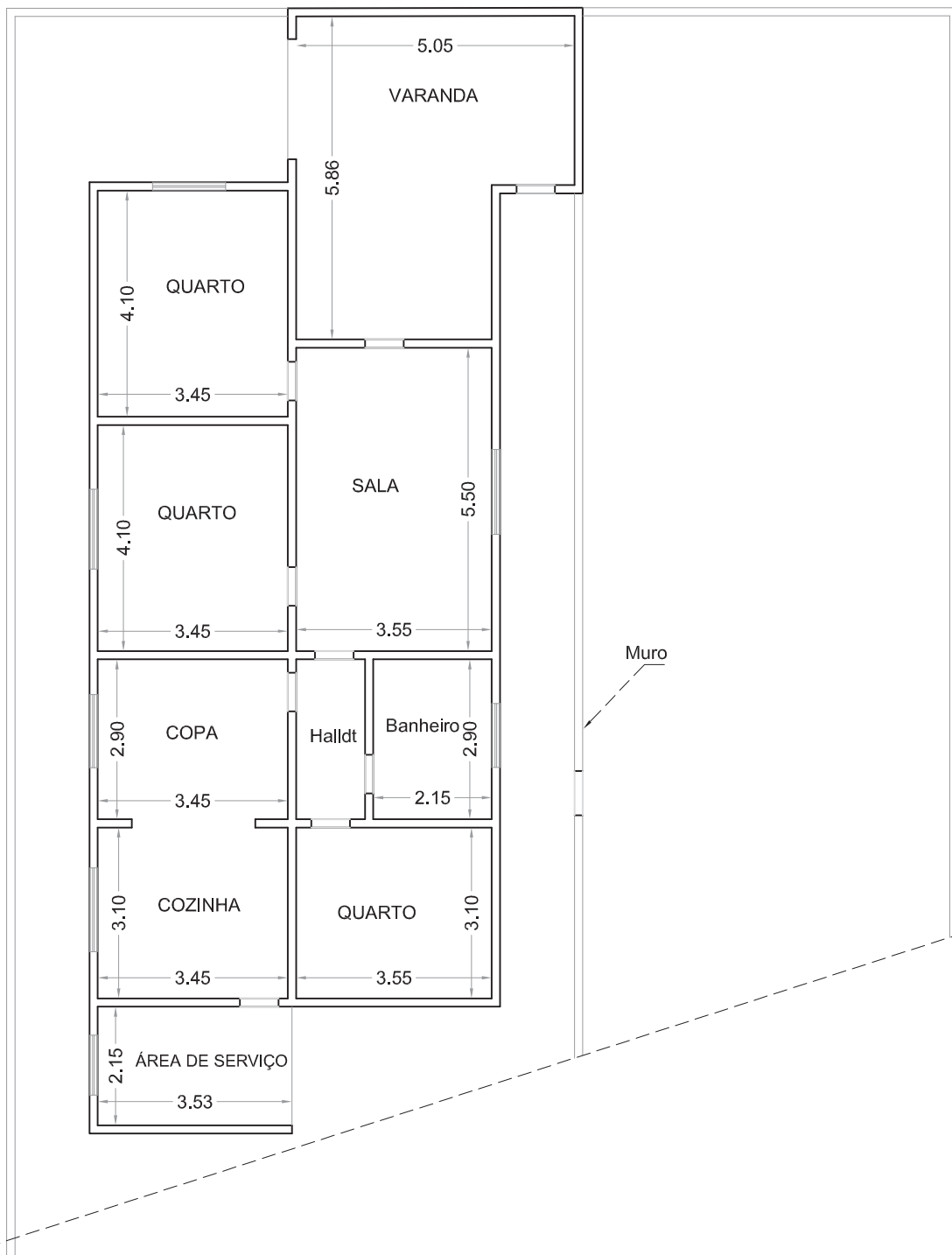


ANEXO II - DETALHE MOSTRANDO A EDIFICAÇÃO DA FRENTE



AVENIDA DA SAUDE

ANEXO III - DETALHE MOSTRANDO A EDIFICAÇÃO DO FUNDO



ANEXO IV - RELAÇÃO DOS IMÓVEIS PESQUISADOS

Amostra	ENDEREÇO	Fonte de Informação	Área do Terreno (m2)	Frente (m)	Área de Construção (m2)	Valor (R\$)	Estágio de Negociação	Observações
1	Av. Saudade, em frente Asilo Padre Euclides (a uma quadra do imóvel periciado)	Baixa Imóveis	3.000,00	27,00	0,00	3.500.000,00	Oferta	
2	Rua Patrocínio, entre Av. Saudade e Rua Luís Barreto	Baixa Imóveis	1.200,00	27,00	0,00	630.000,00	Concretizado	
3	Rua Taubaté 1765	Executiva Empreendimentos	450,00	27,00	360,00	420.000,00	Concretizado	
4	Rua Teresa Cristina 84	Sr. Hermano, proprietário	230,00	27,00	270,00	420.000,00	Concretizado	
5	Avenida Brasil 111	Sérgio Egídio dos Santos, corretor	184,00	27,00	276,00	355.000,00	Semiconcr.	Solicitado 390.000,00 Contraproposta 320.000,00 Média 355.000,00
6	Terreno à Rua Luís Barreto	Expansão Imóveis	484,00	27,00	0,00	382.000,00	Concretizado	Solicitado 484.000,00 Contraproposta 280.000,00 Média 382.000,00
7	Rua Major Carvalho esquina José de Alencar	Sr. Márcio, corretor	180,00	27,00	50,00	155.000,00	Semiconcr.	Solicitado 160.000,00 Contraproposta 150.000,00 Média 155.000,00
8	Rua São Paulo 1250	Sr. Braghetto, proprietário	126,00	27,00	177,44	220.000,00	Semiconcr.	Solicitado 240.000,00 Contraproposta 200.000,00 Média 220.000,00
9	Rua Onze de Agosto, na direção do Hospital Sinhá Junqueira	Elevare Imóveis	1.291,14	27,00	0,00	2.200.000,00	Oferta	
10	Rua Pedro II 512	Executiva Empreendimentos	1.167,00	27,00	0,00	800.000,00	Oferta	
11	Rua Marquês de Pombal, frente n°. 639	Favorita Imóveis	403,00	27,00	0,00	933.600,00	Oferta	
12	Rua São Paulo, frente ao n°. 1244	Werneck Imóveis	840,00	27,00	0,00	500.000,00	Oferta	
13	Rua São Paulo 1524 eq. João Clapp	Expansão Imóveis	840,00	27,00	0,00	1.000.000,00	Oferta	
14	Terreno em frente ao Hospital Sinhá Junqueira	Sr. Roger, corretor	2.300,00	27,00	0,00	2.000.000,00	Oferta	
15	Rua Fernão Sales 1055/1605	Elevare Imóveis	1.320,00	27,00	0,00	1.300.000,00	Oferta	
16	Av. Saudade 2454, esquina.	Lago Imóveis	367,58	27,00	352,12	550.000,00	Oferta	
17	Rua São Paulo 1531 (Sampa Bar)	Lugar Imóveis	1.707,00	27,00	2.554,00	4.800.000,00	Oferta	
18	Rua José de Alencar 1183	Executiva Empreendimentos	451,00	27,00	450,00	520.000,00	Oferta	
19	Rua José de Alencar 1183	Executiva Empreendimentos	451,00	27,00	450,00	520.000,00	Oferta	

ANEXO V - HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS PESQUISADOS E APURAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Linha	ELEMENTOS	OBJETO	AMOSTRA 1	AMOSTRA 2	AMOSTRA 3	AMOSTRA 4	AMOSTRA 5	AMOSTRA 6	AMOSTRA 7	AMOSTRA 8	AMOSTRA 9	AMOSTRA 10	AMOSTRA 11	AMOSTRA 12	AMOSTRA 13	AMOSTRA 14	AMOSTRA 15	AMOSTRA 16	AMOSTRA 17	AMOSTRA 18	AMOSTRA 19	AMOSTRA 20
01	Valor (V)		3.500.000,00	630.000,00	420.000,00	420.000,00	355.000,00	382.000,00	155.000,00	220.000,00	2.200.000,00	800.000,00	933.600,00	500.000,00	1.000.000,00	2.000.000,00	1.300.000,00	550.000,00	900.000,00	4.800.000,00	520.000,00	
02	Natureza	Oferta	Concretizado	Concretizado	Concretizado	Concretizado	Semiconcr.	Semiconcr.	Semiconcr.	Semiconcr.	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
03	Índice local (IL)	707,00	707,00	331,66	169,80	342,58	421,02	342,58	275,06	452,80	246,26	310,80	392,23	452,80	452,80	299,88	256,19	574,94	275,06	467,69	286,66	
04	Área do terreno (At)	759,44	3.000,00	1.200,00	450,00	230,00	184,00	484,00	180,00	126,00	4.374,00	1.291,14	1.167,00	403,00	840,00	2.300,00	1.320,00	367,58	616,00	1.707,00	451,66	
05	Área de construção (Ac)				360,00	270,00	276,00		50,00	177,44								352,12	599,00	2.554,00	451,66	
06	Padrão da construção				Popular	MédioPop.	MédioPop.		MédioPop.	MédioPop.								MédioPop.	MédioPop.	Médio	Médio	
07	Custo/m2 construção (Q)				1.120,38	1.300,26	1.300,26		1.300,26	1.300,26								1.300,26	1.300,26	1.480,14	1.300,26	
08	Custo/mic construção (Vcp)				403.336,80	351.070,20	358.871,76		65.013,00	230.718,13								457.847,55	778.855,74	3.780.277,56	585.116,66	
09	Idade (V) em anos				15,00	30,00	30,00		30,00	30,00									20,00	20,00	20,00	
10	Est.conservação (categoria)				e	e	f		g	g								e	e	e	e	
11	Coefficiente de estado (C)				0,1810	0,1810	0,3320		0,5260	0,5260								0,1810	0,1810	0,1810	0,3320	
12	Depreciação (D)				0,2431	0,3414	0,4259		0,5346	0,5346								0,2758	0,2758	0,2758	0,4758	
13	Parcela (1 - D)				0,7569	0,6586	0,5741		0,4654	0,4654								0,7242	0,7242	0,7242	0,5242	
14	Valor atual construção (Vc)				305.293,69	231.228,88	206.021,10		30.259,65	107.385,45								331.554,88	564.016,17	2.737.525,80	304.636,99	
15	Valor do terreno (Vt)	-	3.500.000,00	630.000,00	114.706,31	188.771,12	148.978,90		382.000,00	124.740,35	112.614,55	2.200.000,00	800.000,00	933.600,00	500.000,00	1.000.000,00	2.000.000,00	1.300.000,00	218.445,12	335.953,93	2.062.474,20	215.368,00
16	Valor/m2 terreno (Vt)	-	1.166,67	525,00	254,90	820,74	809,67		789,26	693,00	893,77	502,97	619,61	800,00	1.240,69	1.190,49	869,57	984,85	594,28	545,43	1.208,24	476,66
17	Índice de esquina (Ie)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,10	1,10	1,00	1,20	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	
18	Influência da construção (Ki)	-	1,00	1,00	0,27	0,45	0,42		1,00	0,80	0,51	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,40	0,37	0,43	
19	Influência da construção (Kc)	-	0,00	0,00	0,73	0,55	0,58		0,00	0,20	0,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,60	0,63	0,57		
20	Fn (Fator Natureza)	-	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90		
21	Ft (Fator Transposição)	-	1,00	2,13	4,16	2,06	1,68		2,06	2,57	1,56	2,87	2,27	1,80	1,56	2,36	2,76	1,23	2,57	1,51		
22	Fe (Fator Esquina)	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		0,91	0,91	1,00	0,83	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	0,95		
23	Valor homogeneizado (Vh)	(R\$/m2) :	1.050,00	1.119,14	1.061,34	1.693,81	1.359,64		1.480,75	1.619,32	1.395,52	1.083,01	1.268,52	1.297,81	1.743,49	1.624,20	1.845,09	2.446,07	657,70	1.201,66	1.643,84	1.050,00
24	Somatória dos valores homogeneizados:			26.642,46																		
25	Número de amostras:			19,00																		
26	Média provisória:	26.642,46 / 19 =		1.402,23																		
27	Valor 30% maior:			1.822,91																		
28	Valor 30% menor:			981,56																		
29	Amostras a eliminar:	14, 15, 16,																				
30	Somatória dos valores homogeneizados restantes :			21.693,60																		
31	Número de amostras restantes:			16,00																		
32	Valor do m2 (R\$/m2) :	21.693,60 / 16 =		1.355,85																		
04	Área do terreno (repetição) - m2 :			759,44																		
33	VALOR DA AVALIAÇÃO (=área do terreno x valor do m2):			1.029.686,49																		

FOTOGRAFIAS



Foto 1 – Vista de frente, após o observador ter transposto o muro e gradil frontal.



Foto 2 – Observador no mesmo ponto da foto anterior, agora porém olhando lateralmente, vendo a cobertura da frente do imóvel (vide planta do ANEXO II)



Foto 3 – Edificação da frente: interior do ambiente denominado “garagem” na planta do ANEXO II



Foto 4 – Fachada da frente da casa da frente, vista da esquerda para a direita. O painel de tijolo à vista é a parede de frente do Salão, assim indicado na planta do ANEXO II.



Foto 5 – Edificação da frente, sala da direita, da frente: decomposição no revestimento do teto.



Foto 6 – Edificação da frente: interior da sala da esquerda.



Foto 7 – Edificação da frente. Interior da cozinha.



Foto 8 – Edificação da frente. Interior do ambiente denominado “Salão” na planta do Anexo II.



Foto 9 – Edificação da frente: Banheiro situado entre o hall e a cozinha.



Foto 10 – Edificação da frente: Varanda (posicionada no fundo desta edificação, como mostra a planta do Anexo II).



Foto 11 – Espaço descoberto, atrás da edificação da frente e à direita da edificação do fundo, vendo-se também o muro que divide as duas edificações no lado esquerdo da foto.



Foto 12 – Edificação do fundo: Área de serviço



Foto 13 – Edificação do fundo: Copa



Foto 14 – Edificação do fundo: Sala



Foto 15 – Edificação do fundo: Varanda



Foto 16 – Edificação do fundo: Banheiro



Foto 17 – Edificação do fundo: Cozinha
F



Foto 18 – Vista de frente do imóvel periciado, a partir da Avenida Saudade.