

EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE GUARULHOS – SP.

PROCESSO Nº 0070571-57.2010.8.26.0224

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

Reqte: BANCO DO BRASIL S/A.

Reqdo: GILBARCO DO BRASIL S/A EQUIPAMENTOS E OUTRO(S).

229 F806.17.00665201-0 210611 1708 33

RODRIGO IEZZI TARDELLI, Perito Judicial, nomeado nos
AUTOS em epigrafe, tendo completado todas as diligências e vistorias
necessárias e após acurado estudo da matéria em debate, vem mui
respeitosamente a V. Excia., para apresentar suas conclusões com o
seguinte:

LAUDO

I **PRELIMINARES**

O objetivo do presente trabalho trata-se de apurar o valor real atualizado do imóvel matriculado sob n.º 109.494, no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulho, objeto da ação arbitramento de aluguel.

II **VISTORIA.**

Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas, assim como se verificam das fotografias apresentadas ao final do presente laudo, que mostram todas as características e condições locais, em relação ao imóvel, objeto da presente lide, tem-se:

II.1 **Localização.**

O imóvel, objeto do presente estudo, situa-se na Avenida Jaime Regalo Pereira, Jardim Cumbica, Município de Guarulhos, Estado de São Paulo, conforme relatório fotográfico em anexo.

A reprodução a seguir ilustra a localização do imóvel:



RUA TABATINGUERA, 140 - 7º ANDAR - cj. 705 - CEP 01020-901 - SÃO PAULO - SP
FONES: (11) 3107-9289 / 3105-3414 - FAX: (11) 3105-4586
E-mail: rodrigo-tardelli@uol.com.br

W

534
0

II.2 Situação em Relação aos Mapas Fiscais.

Conforme a Planta Genérica de Valores da Municipalidade de Guarulhos, o imóvel em causa está localizado de frente para a Avenida Sargento da Aeronáutica Jaime Regalo Pereira.

II.3 Zoneamento.

Conforme a Lei Municipal nº 6.253, de 24 de maio de 2.007, que dispõe sobre a divisão do território Municipal em zonas de uso e regula o parcelamento, uso e ocupação do solo, o imóvel em questão se enquadra em Zona Industrial – ZI.

II.4- Melhoramentos e Características Locais.

O local, em uma via, é dotado de todos os melhoramentos públicos, e o imóvel apresenta-se com característica de ocupação para finalidade residencial, de padrão horizontal, enquadrando-se na 10ª zona do item 9.1. das NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE LOTES URBANOS/2.011 – da CAJUFA e das NORMAS/2011 do IBAPE, com terreno padrão:

- ▲ r = testada de referência..... = não se aplica;
- ▲ Mi = profundidade mínima..... = não se aplica;
- ▲ Ma = profundidade máxima..... = não se aplica;

II.5- Do Imóvel.

Conforme apontado anteriormente, no corpo do presente laudo, o imóvel, objeto do presente estudo, está registrado em nome requerida, Gilbarco do Brasil S/A Equipamentos, matriculado sob nº 109.494, no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos.

Trata-se de terreno regular, topografia em declive, seco e acima da via para a qual entesta, que apresenta a seguinte descrição:

"O TERRENO situado na altura do km 386 da Rodovia Presidente Dutra, no sentido Rio - São Paulo, perímetro urbano deste Município, que assim se descreve: Mede 12,68 m de frente para a Avenida Jaime R. Pereira; por 171,17 m (no sentido SW 76° 45' NE) da frente aos fundos do lado direito, de quem da avenida olha para o terreno, onde confronta com o imóvel (de Brasieko S/A Indústria e Comércio); do lado esquerdo mede 162,45 m (no sentido SW 76° 45' NE), onde confronta com o imóvel de Benedito Pinto Ferreira Braga e sua mulher, Faride Maluf ou sucessores, tendo nos fundos a largura de 12,86 m, onde confronta com o imóvel de Damo S/A Indústria e Comércio, Exportação e Importadora, encerrando a área de 2.001,00 m²".

O imóvel avaliando atualmente está sendo ocupado pela requerida, Gilbarco do Brasil S/A Equipamentos, conforme constatado pelo profissional no ato da vistoria técnica.

II.6- Da Edificação;

O imóvel, objeto da lide, encontra-se situado no nível inferior da rua possuindo as seguintes distribuições;

Trata-se de terreno vago, contendo uma simples guarita, servindo de acesso para o imóvel localizado nos fundos, conforme demonstrado em anexo III, deste trabalho técnico.

II. - AVALIAÇÃO.

III.1- Valor do Terreno.

CRITÉRIO: "Método Comparativo"

Para obtenção do preço unitário básico do terreno, levou a efeito o Perito uma pesquisa com seis (06) elementos, ANEXO I -, que tratados atendendo "in totum" as NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS do IBAPE e CAJUFA, concluiu-se para o local, com o unitário de R\$ 1.128,84/m²/mês para Agosto/2.017.

$$q = \text{R\$ } 1.128,84/\text{m}^2/\text{mês}$$

O valor do terreno será calculado, como preconizado nas NORMAS, com a média inferior da frente (= 50,00m) maior que à de referência (= 16,00m), porém sem correção, pois não se aplica em Zona de Incorporação, assim como não se aplica a correção da profundidade, através da expressão:

$$V_t = s \times q \text{ onde:}$$

$V_t = \dots$	= Valor do terreno	= ?
$s \dots$	= Área do terreno.....	= 2.001,00 m ²
$q \dots$	= Unitário	= R\$1.128,84/m ²
$a \dots$	= Frente principal do lote...	= 12,68 m.
$fr \dots$	= Frente de referencia.....	= Não se aplica.

Substituindo e calculando, vem:

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando		2.001,00 m ²
VU Homogeneizado		R\$ 1.128,84/m ²
Topografia		declive
Consistência		seco
Localização		meio de quadra
Índice Fiscal		R\$
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
12,68 m	1	0
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade média	Fator	Diferença
166,81	1	0
Aplicação do Fator Topográfica		
Paradigma	Fator	Diferença
declive	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Paradigma	Fator	Diferença
10ª Zona	1	0
Aplicação do Fator de Frentes Múltiplas		
Paradigma	Fzator	Diferença
meio de quadra	1	0
VU CORRIGIDO =		R\$ 1.128,84
VALOR TOTAL DO AVALIANDO =		R\$ 2.258.808,84

$$V_t = R\$ 2.258.808,84$$

(Dois milhões, duzentos e cinquenta e oito mil, oitocentos e oito reais e oitenta e quatro centavos)
Válido para agosto / 2.017.

Ou, em números redondos:

$$V_t = R\$ 2.260.000,00/mês$$

(Dois milhões e duzentos e sessenta mil reais/mês)
Válido para Agosto/2.017.

III.2- Valor das Benfeitorias.

No imóvel existe apenas um simples guarita e não existem outras edificações a serem avaliadas, desta forma, temos:

$$VB = R\$ 00,00$$

III.3- Valor Total do Imóvel.

O valor total do imóvel (Vti) trata-se da composição do valor das benfeitorias (VB) e do valor do terreno (Vt):

$$Vti = Vb + Vt$$

$$Vti = R\$ 0,00 + R\$ 2.258.808,84 = R\$ 2.258.808,84$$

Ou, em números redondos:

VB = R\$ 2.260.000,00
(Dois milhões e duzentos e sessenta mil reais) – agosto 2.017

539

0

V. ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 09 (nove) folhas, vindo esta última datada e assinada.

- Anexo I - Fotos Elucidativas.
- Anexo II - Pesquisa de Valor Unitário.
- Anexo III - Metodologia Aplicada.
- Anexo IV - Matrícula do Imóvel.

S. Paulo, 18 de agosto de 2.017.



RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO URBANISTA
CREA N°5061252741/D
CAU N° 54064-9

340
D

ANEXO I

FOTO 01



Vista parcial da Avenida Sargento da Aeronáutica Jaime Regalo Pereira, no trecho onde se situa o imóvel em questão, à esquerda de quem da mencionada Avenida a observa.

FOTO 02



Vista parcial da Avenida Sargento da Aeronáutica Jaime Regalo Pereira, no trecho onde se situa o imóvel em questão, à direita de quem da mencionada Avenida a observa.

FOTO 03



Vista da fachada do Imóvel em questão.

FOTO 04



Vista do imóvel em questão.

FOTO 05



Vista da fachada do Imóvel em questão.

FOTO 06



Vista do imóvel em questão.

ANEXO II

TRABALHO DE AVALIAÇÃO

Imóvel situado na Avenida Sargento da Aeronáutica Jaime
Regalo Pereira;


Nº: 4.519;

Jardim Cumbica;

Município de Guarulhos;


Estado de São Paulo;

Pesquisador: Eng. Péricles B. L. do Espírito Santo.

ELEMENTO 01			
Endereço: Rua Birigui, s/n° Cidade: Guarulhos Bairro: Jd. Cumbica Setor: Quadra: IF:		Ofertante: Hernandez Imóveis Informante: internet Tipo: Oferta Fone: (11) 2479-3008 Agosto	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²):	681,00	Zona de Ocupação:	10ª Zona urbana
Testada Principal (m):	15,00	Uso predominante na região:	
Testada Secundária (m):		Acessibilidade:	direta
Profundidade Equivalente (m):	45,40	Pólo de influência:	
Topografia:	plano		
Consistência do terreno:	seco		
Obs:		Obs:	
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Padrões	área	Idade	
Médio			
Classe de conservação			
Termo	médio		
Ic =	% vida		
Kc =	R =		
Foc:			
Fator de ponderação do padrão: H8N:		Sarjetas:	x
		Água	x
		Luz domiciliar:	x
		Esgoto	x
		Ilum. Pública:	x
		Transp.	x
		Telefone:	x
		Gás	x
		Pavimentação:	x
		Lixo	x
		Benfeitorias Diversas/Culturas	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 0,00		R\$ 1.200.000,00	
VALOR TOTAL À VISTA		VALOR UNITÁRIO	
R\$1.200.000,00		R\$ 1.762,11	
			


ELEMENTO 02			
Endereço: Estrada Guaruhos Nazaré, s/n°.		Ofertante: Home Fast Imóveis	
Cidade: Guarulhos Bairro: Jd. Cumbica		Informante: internet Tipo: Oferta	
Setor: Quadra: IF: R\$		Fone: (011) 2087-2602 Agosto	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²):	560,00	Zona de Ocupação:	2ª Zona urbana
Testada Principal (m):	12,00	Uso predominante na região:	urbana
Testada Secundária (m):	46,47	Acessibilidade:	direta
Profundidade Equivalente (m):	plano	Pólo de influência:	
Topografia:	seco	Obs:	
Consistência do terreno:			
Obs:			
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Padrões	área	Idade	
Médio			
Classe de conservação			
Termo			
Ic =	% vida	Sarjetas:	x <input type="checkbox"/> Água <input type="checkbox"/>
Kc =	R =	Luz domiciliar:	x <input type="checkbox"/> Esgoto <input type="checkbox"/>
		Ilum. Pública:	x <input type="checkbox"/> Transp. <input type="checkbox"/>
		Telefone:	x <input type="checkbox"/> Gás <input type="checkbox"/>
		Pavimentação:	x <input type="checkbox"/> Lixo <input type="checkbox"/>
		Benfeitorias Diversas/Culturas	
Foc:			
Fator de ponderação do padrão: H8N:			
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO ALUGUEL	
R\$ 0,00			
VALOR DO TERRENO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 990.000,00		R\$ 990.000,00	
VALOR TOTAL À VISTA		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 990.000,00		R\$ 1.767,86	



ELEMENTO 04			
Endereço: Rua Sarg. da Aeronáutica Samuel Ribeiro de Oliveira, n° 59 Cidade: Guarulhos Bairro: Jd Cumbica Setor: Quadra: IF: R\$		Ofertante: Âncora Imóveis Informante: internet Tipo: Oferta Fone: (011) 2408-3955 Agosto	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²): Testada Principal (m): Testada Secundária (m): Profundidade Equivalente (m): Topografia: Consistência do terreno:	250,00 10,00 25,00 plano seco	Zona de Ocupação: Uso predominante na região: Acessibilidade: Pólo de influência:	2ª Zona urbana direta
Obs:		Obs:	
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Padrões	área	Idade	
Médio	130,00	15	
Classe de conservação		b	
Termo		médio	
Ic = 70		% vida	
Kc = 0,878	R = 20		
Foc: 0,897			
Fator de ponderação do padrão: H8N: 1.317,48/m²			
Sarjetas:		x	Água
Luz domiciliar:		x	Esgoto
Ilum. Pública:		x	Transp.
Telefone:		x	Gás
Pavimentação:		x	Lixo
Benfeitorias Diversas/Culturas			
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 153.631,34		VALOR DO ALUGUEL R\$	
VALOR TOTAL R\$ 400.000,00		VALOR DO TERRENO R\$ 246.368,66	
À VISTA		VALOR UNITÁRIO R\$ 985,47	
			

547
0

ELEMENTO 05			
Endereço: Rua Serg. da Aeronáutica Benedito Fumeni, n° 547.		Ofertante: Goedert Imóveis	
Cidade: Guarulhos Bairro: Jd. Cumbica		Informante: internet Tipo: Oferta	
Setor: Quadra: IF: R\$		Fone: (011) 2488-8800 Agosto	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²):	260,00	Zona de Ocupação:	2ª Zona
Testada Principal (m):	13,00	Uso predominante na região:	urbana
Testada Secundária (m):		Acessibilidade:	direta
Profundidade Equivalente (m):	20,00	Pólo de influência:	
Topografia:	plano		
Consistência do terreno:	seco		
Obs: I.P.T.U. = R\$ 2.599,00		Obs:	
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Padrões	área	Idade	
Médio	250,00	15	
Classe de conservação	b		
Termo	médio		
Ic = 70	% vida		
Kc = 0,878	R = 20		
Foc: 0, 897			
Fator de ponderação do padrão: H8N: 1.317,48/m²			
Sarjetas:	<input checked="" type="checkbox"/>	Água	<input checked="" type="checkbox"/>
Luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/>
Ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	Transp.	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás	<input type="checkbox"/>
Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	Lixo	<input checked="" type="checkbox"/>
Benfeitorias Diversas/Culturas			
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO ALUGUEL	
R\$ 295.444,89			
VALOR DO TERRENO		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 304.555,11		R\$ 1.171,37	
VALOR TOTAL À VISTA		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 600.000,00		R\$ 1.171,37	
			

ELEMENTO 06			
Endereço: Rua Seg. Ten. Aviador Evanir Pereira da Costa, n° 173. Cidade: Guarulhos Bairro: Jd. Cumbica Setor: Quadra: IF: R\$		Ofertante: Zuccaro Imóveis Informante: internet Tipo: Oferta Fone: (011) 2408-7888 Agosto	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m²):	250,00	Zona de Ocupação:	2ª Zona urbana
Testada Principal (m):	10,00	Uso predominante na região:	urbana
Testada Secundária (m):		Acessibilidade:	direta
Profundidade Equivalente (m):	25,00	Pólo de influência:	
Topografia:	plano		
Consistência do terreno:	seco	Obs:	
Obs: I.P.T.U. = R\$ 1.025,00			
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Padrões	área	Idade	
Médio	130,00	30	
Classe de conservação	d		
Termo	médio		
Ic = 70	% vida		
Kc = 0,7	R = 20		
	Foc: 0,758		
Fator de ponderação do padrão: HBN: 1.317,48/m²			
Sarjetas:	x	Água	x
Luz domiciliar:	x	Esgoto	x
Ilum. Pública:	x	Transp.	x
Telefone:	x	Gás	
Pavimentação:	x	Lixo	x
Benfeitorias Diversas/Culturas			
VALOR DO ALUGUEL			
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 129.924,48		VALOR DO TERRENO R\$ 200.175,52	
VALOR TOTAL À VISTA R\$ 330.000,00		VALOR UNITÁRIO R\$ 800,70	
			

ANEXO III

1. CRITÉRIOS E METODOLOGIA

1.1. Cálculo do Valor do Terreno

1.1.1. Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o Signatário valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-3.

Nas avaliações, temos como base o método comparativo de dados de mercado que consiste em determinar o valor do imóvel pela comparação com outros elementos similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foram levadas em conta, às características intrínsecas de cada um dos elementos, adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto, a apuração do valor básico unitário do terreno foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do IBAPE/SP e NBR 14.653-3. Para tanto, foi efetuada uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias da região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação dos lotes.

Para a avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Havendo

necessidade, os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores, tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados **INDIVIDUALMENTE**, perante uma situação de referência, adotada como paradigma. Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

A situação paradigma adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Área: paradigma à área erradicada: Não se aplica;
- Frente: Não se aplica;
- Profundidade: Não se aplica;
- Topografia: terreno plano;
- Consistência: Seco.

1.1.2. Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende, sobretudo, da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial à todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

1.1.3. Grau de precisão:

A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

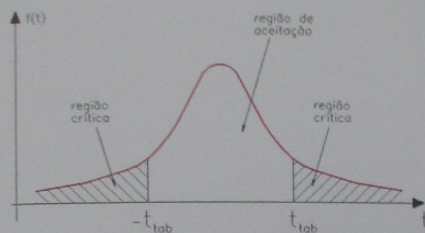
Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-(\nu+1)/2}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de

fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

\bar{X} = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra.

1.2. AVALIAÇÃO

1.2.1. Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

1.2.2. Pesquisa de Campo:

Nesta importante fase do trabalho, o Jurisperito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que

guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geo-econômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, apriori, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o Signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também suas respectivas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Foi possível obter, a princípio, 06 (seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:-

1.2.3. Fatores homogeneizantes:

Como fatores de homogeneização, o jurisperito adotou os que seguem:

Foi obtido através do Programa Statvalor um resumo dos elementos pesquisados conforme segue;

ref.	Vtot	Nat	At	F	Pe	zona	Ac	Vc	Vtot	Vt	Vterr	IF	Topografia	Consistência
1	1762,11	Oferta	681,00	15,00	45,40	2ª Zona	0,00	0,00	1200000,00	1200000,00	1762,11		plano	seco
2	1767,86	Oferta	560,00	12,00	46,67	2ª Zona	0,00	0,00	990000,00	990000,00	1767,86		plano	seco
3	1038,09	Oferta	250,00	10,00	25,00	10ª Zona	250,00	320.477,01	580000,00	259522,99	1038,09		plano	seco
4	985,47	Oferta	250,00	10,00	25,00	2ª Zona	130,00	153.631,34	400000,00	246368,66	985,47		plano	seco
5	1171,37	Oferta	260,00	13,00	20,00	2ª Zona	250,00	295.444,89	600000,00	304555,11	1171,37		plano	seco
6	800,70	Oferta	250,00	10,00	25,00	2ª Zona	130,00	129.924,48	330000,00	200175,52	800,70		plano	seco

554
0

• **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática profissional.

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

Fator Oferta 1						
Oferta						
Ref.	Valor Total	Nat	Fator	Diferença	Efeito do Fator	VU
					Fator	Corrigido
1	1200000,00	Oferta	0,9	-120000	0,1	1585,90
2	990000,00	Oferta	0,9	-99000	0,1	1591,07
3	580000,00	Oferta	0,9	-58000	0,1	934,28
4	400000,00	Oferta	0,9	-40000	0,1	886,92
5	600000,00	Oferta	0,9	-60000	0,1	1054,23
6	330000,00	Oferta	0,9	-33000	0,1	720,63

• **PROFUNDIDADE – 10ª Zona:** Calculado segundo recomendação normativa, admitindo que o avaliando está situado em 10ª Zona para a qual as profundidades não são utilizadas, como determina a referida Norma Técnica.

A aplicação do fator profundidade forneceu o seguinte resultado:

Expoente Fp = Nd			
Profundidade			
Profundidade Comparativos	Fator	Diferença	Efeito do Fator
45,40	0,9	-0,14	1363,87
46,67	0,9	-0,14	1368,32
25,00	1,0	0,00	934,28
25,00	1,0	0,00	886,92
20,00	0,9	-0,14	906,64
25,00	1,0	0,00	720,63

FTPLAN

555
0

- **TESTADA:** No caso em epigrafe o fator de testada não será utilizado, conforme tabela a seguir:

Expoente Ft = nd				
frente comparativos	Fator	Diferença	Efeito do Fator	VU Corrigido
15,00	15,00	0,00	0,00	1363,87
12,00	12,00	0,00	0,00	1368,32
10,00	10,00	0,00	0,00	934,28
10,00	10,00	0,00	0,00	886,92
13,00	13,00	0,00	0,00	906,64
10,00	10,00	0,00	0,00	720,63

- Calculando as diferenças entre os fatores:

diferenças			Fatores		
Fo	Ff	Fp	Fo	Ff	Fp
1363,87	0,00	0,00	0,90	1,00	1,00
1368,32	0,00	0,00	0,90	1,00	1,00
934,28	0,00	0,00	0,90	1,00	1,00
886,92	0,00	0,00	0,90	1,00	1,00
906,64	0,00	-0,14	0,90	1,00	1,00
720,63	0,00	0,00	0,90	1,00	1,00

- **ATUALIZAÇÃO:** Todos os elementos são válidos para o mês de Julho/2.017;
- **LOCAL:** A transposição de valores foi feita pelo Signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geo-econômica do avaliando;
- **CONSTRUÇÕES:** Os elementos com algum tipo de construção sofreram a dedução correspondente ao valor da mesma, sempre que estas edificações fossem representativas no preço do imóvel. Tal dedução se faz necessária para que o valor unitário final represente valor de terreno-nú e foi feita mediante o uso do **MÉTODO RESIDUAL;**

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb 1	Fo	Ff	
Comb 2	Fo	Fp	
Comb 3	Fo	Ff	Fp

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:

s/n	Ref.	Vu	Comb 1	Comb 2	Comb 3
s	1	1585,90	1363,87	1363,87	1363,87
s	2	1591,07	1368,32	1368,32	1368,32
s	3	934,28	934,28	934,28	934,28
s	4	886,92	886,92	886,92	886,92
s	5	1054,23	906,64	906,64	906,64
s	6	720,63	720,63	720,63	720,63
	média	1128,84	1128,84	1128,84	1128,84
	Desvio	371,79	371,79	371,79	371,79
	CV	19,5%	0,195	0,195	0,195
	Lim inferior	1007,414	1007,41	1007,41	1007,41
	Lim superior	1250,266	1250,27	1250,27	1250,27

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a "combinação 03", exposta na tabela supra.

Tal combinação fornece um valor unitário de R\$ 3.632,46/m².

1.2.4. Grau de Precisão:

557
0

A nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média.

O intervalo de confiança é obtido por meio da seguinte formulação:

$$\bar{X} - \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}} < \mu < \bar{X} + \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}}$$

O valor de t_p , para um dado nível de significância, deve ser obtido com base na distribuição t-student, aplicável em inferências para pequenas amostras, cuja densidade segue representada a seguir:

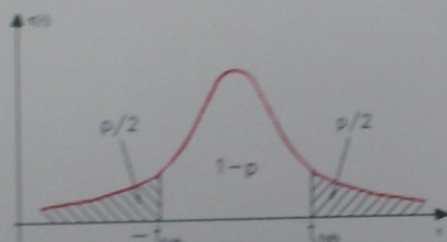


Fig - Distribuição t-Student.

Procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	1128,84
Desvio-Padrão	371,79
Erro-Padrão	151,78
IC (significância)=20%	2014,01 < Vumed < 3021,01
Amplitude	19,49%
Grau de Precisão II	

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU II DE PRECISÃO** (a maior precisão possível).

1.2.5. Grau de Fundamentação:

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como todos os fatores resultaram em valores dentro do intervalo 0.8 a 1.25, todos os fatores individuais atingiram **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

O conjunto de fatores também atingiu **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**, como mostra a tabela a seguir:

Ref.	VU	Comb.3	FG
1	1583,90	1161,87	1,14
2	1591,07	1168,52	1,14
3	834,28	834,28	1,00
4	886,92	886,92	1,00
5	1054,23	906,68	1,14
6	720,63	720,63	1,00

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb 03 = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

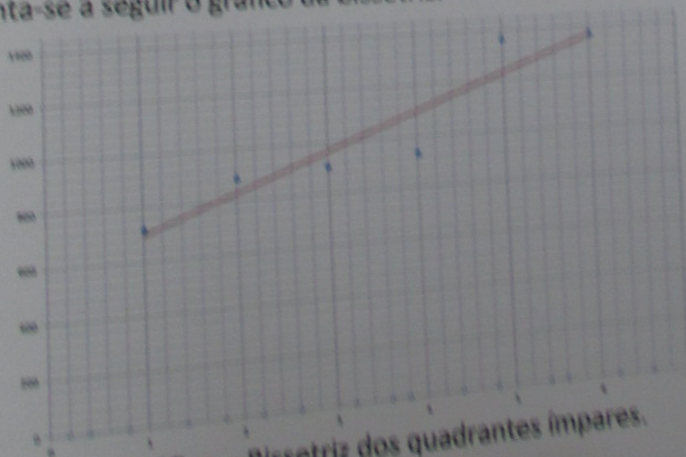


Gráfico - Bissetriz dos quadrantes ímpares.

359
0

- A) **ELEMENTOS DISCREPANTES** : Quando se afastam da faixa supra.
B) **VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO para TERRENO NO BAIRRO DO CENTRO:**

2017 - 16:36:04
Página: 1 de 1

q = R\$ 1.128,84

Três mil, seiscentos e trinta e dois reais e quarenta e seis centavos

2. Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

Sobre o terreno do imóvel não existem benfeitorias.

No que se refere as benfeitorias, utiliza-se o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho segue as normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias - IBAPE, e está baseada na NBR 14.653, de 2.011.

A ABNT NBR 14.653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), e pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A) - Valores unitários

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme Tabela de Coeficientes da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP, válida à partir de março de 2007:

B) Depreciação pelo obsoleto e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação

560
9

ao Obsolescência e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck
R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela:

Para determinar o Valor R, utilizase das Tabelas de Vida Referencial e de Valor Residual (R):

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro do mencionado estudo.

O Fator "K" é obtido da tabela, mediante dupla entrada dos fatores.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo os seus custos para uma eventual recuperação.

501
e

ANEXO IV

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Registro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

matrícula
109.494

ficha
01

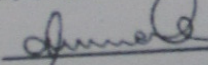
Guarulhos, 24 de janeiro de 2014

IMÓVEL: O TERRENO situado na altura do Km. 386, da Rodovia Presidente Dutra, no sentido Rio - São Paulo, perímetro urbano deste Município, que assim se descreve: Mede 12,68m de frente para a **Avenida Jaime R. Pereira**, por 171,17m (no sentido SW 76°45' NE) da frente aos fundos do lado direito, de quem da avenida olha para o terreno, onde confronta com o imóvel (de **Braseiko S/A Indústria e Comércio**); do lado esquerdo mede 162,45m (no sentido SW 76°45' NE), onde confronta com o imóvel (de **Benedito Pinto Ferreira Braga e sua mulher, e Faride Maluf ou sucessores**), tendo nos fundos a largura de 12,86m, onde confronta com o imóvel (de **Damo S/A Indústria e Comércio, Exportação e Importadora**), encerrando a **área de 2.001,00m²**.

PROPRIETÁRIA: **GILBARCO DO BRASIL S/A EQUIPAMENTOS**, inscrita no CNPJ/MF nº 61.629.218/0001-02, com sede na Rua Soldado Benedito Patrício, n. 40, São Paulo/SP.

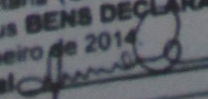
REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n.32.722 (feita em 13/03/1973), nesta Serventia.

Guarulhos, 24 de janeiro de 2014.

Substituta do Oficial  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n.261.473 de 06 de janeiro de 2014.

Av.1 - TRANSPORTE - INDISPONIBILIDADE: Consta na **Av.3**, feita em 10/05/2006, à margem da Transcrição n.32.722, nesta Serventia, (na qual se filia a presente), que em cumprimento a determinação judicial contida no ofício n.117/2006-SEC, expedido em 28/04/2006, pelo Juízo da 3ª Vara Federal Especializada em Execuções de Guarulhos/SP (autos da ação cautelar fiscal n.2006.61.82.011261-9 - da 4ª Vara Federal de Execuções Fiscais - SP) - carta precatória - Proc. n.2006.61.19.002702-5 -autos da execução movida pela **UNIÃO FEDERAL - INSS**, em face da proprietária (**GILBARCO DO BRASIL S/A EQUIPAMENTOS**, já qualificada) e outros, por decisão proferida em 06/03/2006 (conforme registro n.1.598, feito em 03/05/2006, no 6º livro de comunicações de indisponibilidade desta Serventia), a proprietária (**GILBARCO DO BRASIL S/A EQUIPAMENTOS**, já qualificada), teve seus **BENS DECLARADOS INDISPONÍVEIS**.
Guarulhos, 24 de janeiro de 2014.

Substituta do Oficial  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

- continua no verso -

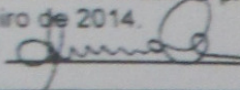
562
0

matrícula
109.494

ficha
01

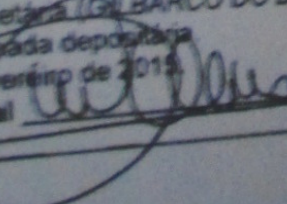
Prenotação n. 261.473 de 06 de janeiro de 2014.

Av.2 - ARROLAMENTO DE BENS - CRÉDITO TRIBUTÁRIO Nos termos do ofício SECAT/DRF-GUA/SRRF08/RFB/MF-SP n.656/2013, expedido em 26/12/2013, pela Delegacia da Receita Federal do Brasil em Guarulhos - Serviço de Controle e Acompanhamento Tributário (processo de arrolamento de bens nº 16095.720229/2013-15), e de conformidade com o extrato da relação de bens e direitos para arrolamento, procede-se esta averbação para constar que, o imóvel objeto desta matrícula foi arrolado (nos termos do § 5º do art. 64, da Lei 9.532/97), no procedimento fiscal em que GILBARCO DO BRASIL S/A EQUIPAMENTOS - já qualificada, figura como sujeito passivo, em face de créditos tributários constituídos pela Secretaria da Receita Federal. Assim, a ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos relacionados, deverá ser comunicada a referida unidade da Receita Federal do Brasil no prazo de 48 horas.

Guarulhos, 24 de janeiro de 2014.
Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n. 275.154, de 22 de janeiro de 2015.

Av.3 - PENHORA Consta da certidão emitida em 22/01/2015, pela 9ª Vara Cível desta Comarca, (proc. nº ordem 0070571-57.2010 - 2029/2010), recepcionada nesta Serventia pelo sistema eletrônico Protocolo nº PH000080731, em conformidade com o disposto no § 6º do art. 659 do CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos de Execução Civil movida pelo BANCO DO BRASIL S/A, inscrito no CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, em face da proprietária (GILBARCO DO BRASIL S/A EQUIPAMENTOS, já qualificada), que o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO para garantia da execução cujo valor é de R\$1.971.276,52 (um milhão, novecentos e setenta e um mil, duzentos e setenta e seis reais e cinquenta e dois centavos). Consta do título que a proprietária (GILBARCO DO BRASIL S/A EQUIPAMENTOS, já qualificada), foi nomeada depositária.

Guarulhos, 06 de fevereiro de 2015.
Substituta do Oficial  Marisema Bisto de Oliveira.