

193

Processo nº 0013415-24.2012.8.26.0004

Processo  
1005085  
#2012  
#103  
#0.00

Exequente – Mega Aço Comércio de Ferro e Aço Ltda.

Executado – Carlos Roberto Venâncio de Godoy.

Item Periciado – Terreno à Avenida Raimundo Pereira de Magalhães nº 5870, Pirituba – S.P.

Perito nomeado – Helcio Antunha Lascane.

Data da conclusão do laudo – 21 de junho de 2017.

15:21  
#141  
#101  
#00.000  
06/07/2015  
191,25  
191,25  
429,242,812  
7.71.026,02  
ACIDENTO.

DESENVOLVIMENTO

- 1- Objetivo.
- 2- Metodologia.
- 3- Vistoria.
- 4- Avaliação técnica.
- 5- Análise de mercado.
- 6- Conclusão.
- 7- Fotos do imóvel.

*[Handwritten Signature]*  
Maria Lúcia Okazaki  
Diretora de Serviço Jurídico/Oficial Major  
Matr. 308.554-3  
SP, 21/06/17  
11.46 Hz

### 1- Objetivo.

Este laudo tem por finalidade determinar o valor justo do imóvel citado nos autos da ação, como 01 terreno, à Avenida Raimundo Pereira de Magalhães nº 5870 Pirituba - SP, através de vistoria, levantamento físico, análise de mercado e aplicação de método específico de avaliação.

### 2- Metodologia.

Esta avaliação é baseada nas Normas Técnicas da A.B.N.T. e I.B.A.P.E. O método adotado é o Comparativo Direto que define VALOR JUSTO conforme descrito abaixo:

"O preço mais alto, em dinheiro, que um bem alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos."

### 3- Vistoria.

**Localização** – O imóvel fica em uma avenida bastante movimentada, em uma área mista, com residências, comércios e serviços.

**Situação do imóvel** – Foi encontrada no local, uma situação não descrita no processo. O terreno possui uma construção contendo uma área comercial no nível da rua e 4 apartamentos.

Por desconhecer o fato que no local havia uma construção e que nenhuma das partes compareceu na data e horário agendados, a vistoria da qualidade interna dos apartamentos ficou restrita apenas a um apartamento que o morador presente permitiu a minha entrada, porém, sem o registro de fotos.

page 1 of  
PROCESSO  
0005085  
08/2012  
00193  
50.8  
101  
131  
415.242  
7.271.05  
DOCUMENTO  
51L  
ZONIA  
TCA  
3.65  
R. P.



1- Objetivo.

Este laudo tem por finalidade determinar o valor justo do imóvel citado nos autos da ação, como 01 terreno, à Avenida Raimundo Pereira de Magalhães nº 5870 Pirituba - SP, através de vistoria, levantamento físico, análise de mercado e aplicação de método específico de avaliação.

2- Metodologia.

Esta avaliação é baseada nas Normas Técnicas da A.B.N.T. e I.B.A.P.E. O método adotado é o Comparativo Direto que define VALOR JUSTO conforme descrito abaixo:

"O preço mais alto, em dinheiro, que um bem alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos."

3- Vistoria.

Localização – O imóvel fica em uma avenida bastante movimentada, em uma área mista, com residências, comércios e serviços.

Situação do imóvel – Foi encontrada no local, uma situação não descrita no processo. O terreno possui uma construção contendo uma área comercial no nível da rua e 4 apartamentos.

Por desconhecer o fato que no local havia uma construção e que nenhuma das partes compareceu na data e horário agendados, a vistoria da qualidade interna dos apartamentos ficou restrita apenas a um apartamento que o morador presente permitiu a minha entrada, porém, sem o registro de fotos.



O apartamento visitado era formado por 01 cozinha, 01 banheiro e 01 quarto que continha muita umidade por estar construído na área onde o terreno foi cortado, sem nenhuma ventilação (janela ou vitro).

#### 4- Avaliação técnica.

O valor do terreno será definido por pesquisa de mercado e avaliação de similaridade quanto à localização e topografia. O valor da construção será definido pelo padrão de execução, do material aplicado e condições atuais de manutenção.

#### VALOR DO TERRENO

No valor do terreno será aplicado um redutor de 10%, normalmente utilizado para negociação de compra e venda. Esse redutor tem como objetivo, tornar o valor o mais justo possível.

Na tabela abaixo, temos seis pesquisas realizadas em terrenos similares, com um fator de correção, para igualar as diferentes localizações e topografia.

TERRENOS AVALIADOS						
ITEM	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	VALOR	R\$/M <sup>2</sup>	VALOR CORRIGIDO
1	150	1	1	370.000	2.467	2.467
2	150	0,9	0,9	200.000	1.333	1.646
3	150	1	1	230.000	1.533	1.533
4	150	0,9	1	270.000	1.800	2.000
5	150	1	0,9	390.000	2.600	2.889
6	150	0,9	1	225.000	1.500	1.667

Para reduzir o desvio, serão excluídos da média final os itens de maior e menor valor.

Valor médio por m<sup>2</sup> = 1.945,00



Como o terreno possui um forte declive (fator=0,9) e considerando a localização de normal para ruim (fator =0,9), o valor a ser utilizado será:

$$\text{Valor por m}^2 = 1.945,00 \times 0,9 \times 0,9 = 1.575,45$$

$$\text{Valor Final} = 1.575,45 - 10\% (\text{negociação}) = 1.417,91$$

$$\text{Área do terreno} = 150 \text{ m}^2$$

**VALOR DO TERRENO – R\$ 212.685,80**

#### VALOR DA CONSTRUÇÃO

No valor da construção, serão analisados o material aplicado, a qualidade da execução e o estado atual da mesma.

Além da vistoria realizada em 01 apartamento, pude analisar, a partir do corredor lateral, as condições externas do imóvel e calcular a área construída. A medição do prédio foi necessária por não possuir nenhuma planta ou projeto aprovado do mesmo.

O projeto aplicado é o mais básico possível, similar às construções realizadas praticamente sem projeto, ou seja, quando se contrata um pedreiro e o mesmo fica responsável pela execução sem ação de projetista.

Padrão da construção: Baixo, sem padrão, variação nas medidas, linearidade ruim, má aplicação de material, exposição de tubulação e fiação, mal acabada e com material praticamente reaproveitado.

Material utilizado:

Piso: Material barato, sem padrão, com mistura e reaproveitamento.

Parede: Sem acabamento.

Caixilhos: Misturados, madeira, ferro e alumínio.

Pintura: Péssimo estado sem massa corrida.

Estado geral do imóvel: Necessidade de reforma e revisão de acabamento.



Cálculo do Valor da Construção.

Padrão da construção – Baixo.

Valor do m<sup>2</sup> construído – R\$ 1.188,23.

Neste valor, será aplicado um redutor de 10% referente à ausência de projeto e péssima execução.

Fator de qualidade da obra – (1-bom, 0,9-regular, 0,8-ruim) = 0,8.

Fator do estado geral do imóvel – (1-bom, 0,9-regular, 0,8-ruim) = 0,8.

Valor da construção por m<sup>2</sup> após avaliação = R\$ 684,42

Área construída = 273,5 m<sup>2</sup>

**VALOR DA CONSTRUÇÃO – R\$ 187.189,00**

5- Análise de mercado.

Por tratar-se de um imóvel com vários similares na região, a pesquisa foi feita nas imobiliárias mais próximas, considerando as seguintes características: terreno de 150 m<sup>2</sup>, forte declive, construção de baixo padrão e documentação irregular. Valores sem comissão imobiliária.

Valores encontrados:

- a- R\$ 425.000,00
- b- R\$ 490.000,00
- c- R\$ 350.000,00
- d- R\$ 440.000,00
- e- R\$ 380.000,00
- f- R\$ 400.000,00

Será considerado como valor de mercado a média dos 4 valores intermediários.

ANÁLISE DE MERCADO = R\$ 411.250,00

6- Conclusão.

Com o valor final da análise técnica de R\$ 399.874,80 e o valor de mercado de R\$ 411.250,00, chegamos a uma diferença mínima entre os resultados obtidos. Mesmo assim considerarei como resultado final a média entre os dois valores, ou seja:

**Valor Final do imóvel = R\$ 405.562,40.**

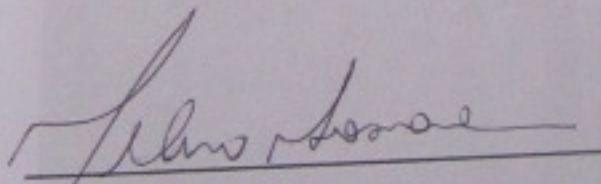
Este imóvel foi avaliado como irregular quanto ao registro da construção em escritura. Não foi realizada nenhuma pesquisa quanto à existência de ônus ou litígio sobre o mesmo.

Esclareço ainda não possuir nenhum vínculo com as partes e nenhum interesse pessoal ou financeiro sobre o bem avaliado.

Este laudo possui 12 folhas impressas de um único lado e é datado e assinado após esta conclusão.

Fico a disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo 21 de junho de 2017.



Helcio Antunha Lascane



6 – Fotos anexas.

Foto 1 – Foto entrada salão comercial.



Foto 2 – Foto entrada da escada para os cômodos.



[7]



Foto 3 – Foto da escada da entrada.



Foto 4 – Foto do corredor a partir da escada.



200  
g

Processo  
005085

0012

1993

00,00

11:05:21  
0141

0000

000,000 0

00/07/2005

10,75

10,75

13.475.242,81

R\$ 171.000,00

DOCUMENTO

5

10

BRASIL

CONTA

000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

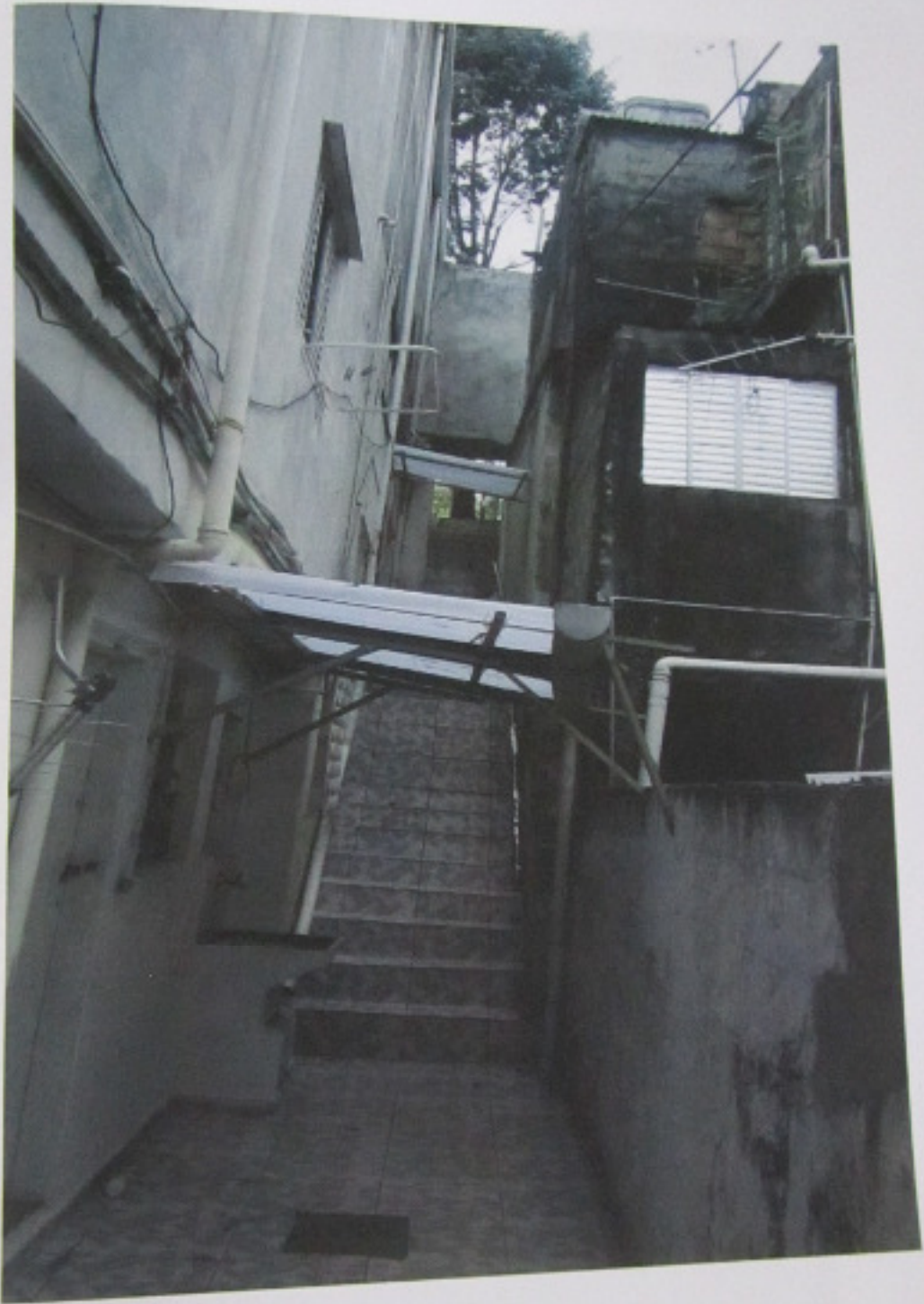
00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

00000000000000000000

Foto 5 – Foto da escada de entrada.



208

ACESSO  
005085  
19912  
1993

11:15:21  
1141  
MENTE

350,500-8  
05/07/2017  
13,25  
191,2  
13,415,242,8  
F7 F71,000  
DOCUMENTO

S  
50

PRASIE  
CONVA  
ERO  
METICA  
ONTA:

S,  
ERVAR  
ES.



Foto 6 – Foto do corredor



202

ACENSO  
005085  
13012  
1985  
Valor Anualizado: R\$ 89  
Atividade: Medica

BO  
14:05:23  
8141  
AGENTE

100.500-6  
06/07/2015  
191,25  
1,25

12.415.242,00

87.871.056,00  
DOCUMENTO

S  
O

BRASIL  
M CONTA C  
190  
JUSTICA  
CONTA:

5.8  
SERVAR E  
S.

Foto 7 – Foto do corredor tirada do fundo do terreno



203

PROCESSO  
005085  
13092  
2008  
Valor Documental  
R\$ 0,00

14/10/2011  
0141

R\$ 1.500,00  
09/07/2015  
131,25  
131,25  
R\$ 415.242,812  
R\$ 171.858,820  
DOCUMENTAL

14:15  
COMA CORRENTE  
130  
ESTICA  
ONTA: 950  
80

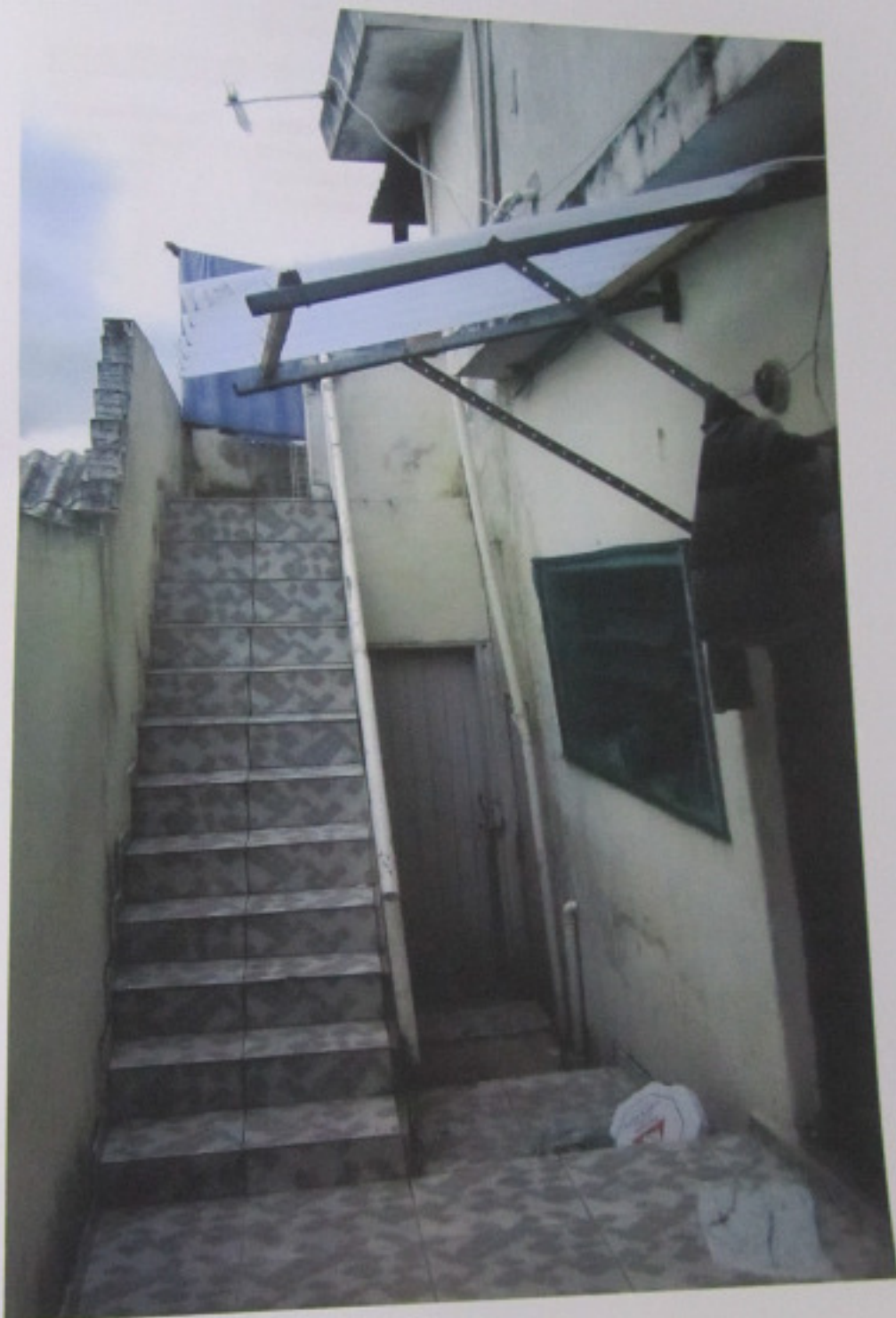
13.41  
5.096,971  
SERVAR ESTE DOC

1



Foto 8 – Foto do final da área

204



005085

0012

0012

0012

0012

0012

0012

0012

0012

0012

0012

0012

0012

0012

0012

0012

0012

0012

0012

0012

0012

0012

0012