

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG. CIVIL - CREA/SP N.º 060028235-5

437
6

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 4.ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL

PROCESSO N.º 98-032895-0

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA,
engenheiro civil, agrimensor e de
segurança do trabalho, CREA/SP -
N.º 060028235-5, perito
devidamente nomeado como judicial
nos autos da ação de **DESPEJO POR**
FALTA DE PAGAMENTO
CUMULADA COM COBRANÇA que o
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RHODES
move contra **MISTER GOLD**
JOALHEIROS LTDA E OUTROS,
uma vez tendo realizado suas
vitorias, pesquisas e estudos que se
fizeram necessários, vem apresentar
suas conclusões técnicas
consubstanciadas no seguinte

LAUDO OFICIAL DE AVALIAÇÃO

438
6

1) OBJETIVO

O presente laudo avaliatório tem como objetivo a obtenção do valor de mercado imobiliário do imóvel assobradado localizado à Alameda Argentina, n.º 338, situado em Alphaville, no Residencial Alphaville II, município de Barueri, Estado de São Paulo.

2) JUSTIFICATIVA

A avaliação se faz necessária para fins de leilão judicial, evitando-se preços vis.

3) METODOLOGIA

Serão adotados os preceitos das normas técnicas em vigor dos seguintes Órgãos: ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, as do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e da boa técnica trivialmente utilizada em nosso meio técnico avaliatório.

4) DO IMÓVEL PENHORADO

De acordo com o auto de penhora e depósito de fls. 405, temos:

"O imóvel: O domínio útil, por aforamento da União do Lote n.º 20 (vinte), da Quadra 58 (cinquenta e oito), do loteamento denominado Alphaville Residencial II, situado no Distrito de Aldeia, Município e Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, o qual assim se descreve: O ponto B, referência/inicial para a descrição dos imóveis desta quadra 58 com frente para a Alameda Argentina, está situado a uma distância de 27,17 metros na perpendicular ao prolongamento do eixo da Alameda Chile (trecho entre quadras 58 e 63), e distante 80,00 metros medidos neste prolongamento de eixo até o centro da Praça das Américas, inicia sua descrição no ponto situado no alinhamento dos imóveis da Alameda Argentina, distante 304,17 metros do ponto B, medidos neste alinhamento. Este imóvel tem 16,00 metros de frente em curva, e tem 20,67 metros nos fundos em curva, onde confronta com área verde. De quem olha da Alameda Argentina para o imóvel mede 35,60 metros na lateral direita, onde confronta com o imóvel de n.º 19, e mede 35,60 metros na lateral esquerda, onde confronta com o imóvel de n.º 21, encerrando a área de 652,85 metros quadrados, **matrícula n.º 44.495, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP**, constando na Av. **05/44495**, que o imóvel objeto desta matrícula é constituído de **DOMÍNIO PLENO**, sendo o **DOMÍNIO DIRETO** de propriedade da **UNLÃO FEDERAL**, e o **DOMÍNIO ÚTIL** de propriedade da **CONSTRUTORA ALBUQUERQUE TAKAOKA S/A.**"

5) IMÓVEL / VISTORIA

5.1) DATA

A perícia compareceu no imóvel avaliando no dia 07/09/2005 e foi atendida pelo Sr. Rogério Renato Russo, RG. 11.106.926, assistente de cobrança da Associação do Alphaville II, pessoa esta que deu todas as informações administrativas necessárias sobre o imóvel e acompanhou a vistoria. A Dra. Thaís Marron, arquiteta da Associação deu todas as informações técnicas sobre a regularização do sobrado construído. O imóvel encontra-se fechado e desocupado, observa-se que foi penhorado tão somente um lote de terreno, pois não há averbação das benfeitorias. A administração não possui as chaves e nem tem contato com o atual proprietário. O morador era o Sr. Jamil Ribeiro Abrahão e atualmente como proprietário consta como Sra. Gabriela Escarabichi Romero Rodrigues, (Sr. José Romero – fone: 3057-1266).

5.2) TERRENO

O lote de terreno que se assenta o prédio em tela possui as seguintes dimensões e características:

Frente	16,00m
Lado direito	35,60m
Lado esquerdo	35,60m
Fundos	20,67m
Área	652,85m ²

Formato geométrico – irregular.

Topografia – plana.

Pedologia – de aspecto superficial firme e seco.

Quadra – 058.

Lote – 020.

O local é de uso estritamente residencial de alto padrão, com a restrição de uma unidade residencial por lote. A via que serve o imóvel assim como a região possui todos os melhoramentos públicos e equipamentos urbanos para uma boa habitabilidade.

5.3) DAS BENFEITORIAS

O sobrado avaliando está construído no centro do lote de terreno e possui a seguinte distribuição interna segundo as plantas aprovadas e em poder da administração:

7
443
/0

1.2.6 - Padrão Superior

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

Pisos: assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.

Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.

Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.

Instalações hidráulicas: completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.

Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.

Esquadrias: madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.

Valor Unitário: Médio = 1,480 de H₈2N

Intervalo de Variação = 1,31 a 1,65 de H₈2N

6) AVALIAÇÃO

6.1) METODOLOGIA ESPECÍFICA

Será adotado o método de custo de reprodução por ser o mais adequado para o caso. Consiste este método na obtenção dos capitais terreno e benfeitorias separadamente, sendo que a soma de ambos corresponde ao capital imóvel. O valor do terreno é obtido por levantamento de elementos em oferta em livre mercado e o das benfeitorias através de valores normalizados pela comissão técnica do IBAPE, em que foi publicado oficialmente no encarte "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" versão 2.002.

6.2) TERRENO

A perícia procedeu a uma pesquisa de 08 (oito) elementos em oferta junto a imobiliárias no próprio Alphaville. Foram consultadas as imobiliárias:

- AlphaStar, na pessoa do corretor Sidney Vidal (vide cartão anexo 04).
- Equilíbrio Imóveis, na pessoa do corretor Sr. Thiago (vide ficha do planeta imóvel).
- Imobiliária Lopes (vide ficha do planeta imóvel).
- Engeplac corretora de imóveis (vide ficha do planeta imóvel).

O resultado da pesquisa e respectiva homogeneização fica de conformidade com os elementos tabelados pela planilha excel abaixo:

TABELA 1 - PESQUISA E HOMOGENIZAÇÃO DE VALORES PARA A TERRA.

Nº	LOCAL	ÁREA M2	UNITÁRIO	FS	FE	UNITÁRIO R\$
1	AL.EUA	575	1100	0,8	0,9	R\$792,00
2	AL.HAITI	630	1200	0,8	0,9	R\$864,00
3	AL.REP.DOMINICANA	744	850	1	0,9	R\$765,00
4	AL.CANADÁ	560	1200	0,8	0,9	R\$864,00
5	AL.COSTA RICA	630	1100	0,8	0,9	R\$792,00
6	AL.ARGENTINA	560	900	1	1	R\$900,00
7	AL.SURINAME	774	1000	0,8	0,9	R\$720,00
8	AL.REP.DOMINICANA	869	750	1	0,9	R\$675,00

Obs.: Foi transformada as ofertas em função de área e unitário, a seguir aplicado o fator de situação (FS) no loteamento, aqueles lotes junto ao muro tem fator 1, pois o avaliando está junto ao muro e recebe toda influencia negativa desta situação (pressão sonora e risco de assalto). Fator elasticidade da oferta (FE = 0,90), aquele que foi vendido este fator é 1,0.

Na última coluna da direita temos os unitários homogeneizados, a seguir estes unitários foram plotados em um gráfico em anexo n.º 08 em função das respectivas áreas. Portanto temos o comportamento do preço unitário em função da área, a seguir inseriu-se a

respectiva linha de tendência, sendo que a melhor que se ajustou foi a **exponencial**, cujo a expressão é:

$$Y = 1329,5 * e^{-0,0008x}$$

O **coeficiente de determinação** obtido é:

$$R^2 = 0,8203$$

Portanto esta função de ajuste levou a um coeficiente de determinação de $R^2 = 0,8203$, isto significa que 82,03% dos elementos explicam o fenômeno, que é um bom ajuste (>70%).

A seguir substituindo "X" pela área do lote avaliando, temos o correspondente unitário a ser adotado:

$$Y = 1.329,5 * e^{-0,0008 * 652,85}$$

$$Y = 1.329,5 * e^{-0,52228}$$

$$Y = \frac{1.329,50}{1,685867048} = 788,61/m^2$$

em números redondos

$$\underline{Y = 789,00/m^2}$$

Portanto o unitário básico para o lote a ser adotado é de:

447
6

$$q = \text{R\$ } 789,00/\text{m}^2$$

(setecentos e oitenta e nove reais)

O valor do lote em números redondos é de:

$$V_0 = \text{R\$ } 789,00/\text{m}^2 \times 652,85\text{m}^2$$

$$V_0 = \text{R\$ } 515.000,00$$

(quinhentos e quinze mil reais)

6.3) BENFEITORIAS

De acordo com as normas de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” versão 2002 do IBAPE/SP para o padrão casa superior, temos o valor intermediário: “1,480 x H_{82N}”

$$H_{82N} = \text{R\$ } 921,44/\text{m}^2 \text{ (SINDUSCON/SP)}$$

Depreciação pela idade aparente: (previsão de vida útil econômica = 70 anos).

$$\% \text{ de vida útil} = 20/70 = 0,2857 = 28,57\%$$

Tabela depreciativa de Ross-Heideck (ref. e):

$$\mathbf{K = 0,672}$$

448
10

Logo:

$$K_d = R + K * (1-R)$$

$$K_d = 0,20 + 0,672 * (1-0,20)$$

$$\underline{K_d = 0,7376}$$

Unitário básico para o avaliando:

$$q = 1,480 \times R\$ 921,44/m^2 \times 0,7376$$

$$\underline{q = R\$ 1.005,88/m^2}$$

Valor da reprodução das benfeitorias será de:

$$V_B = 464,91m^2 \times R\$ 1.005,88/m^2$$

em números redondos

$$\underline{V_B = R\$ 468.000,00}$$

(quatrocentos e sessenta e oito mil reais)

6.4) CAPITAL IMÓVEL

Será a simples soma dos capitais terreno com o das benfeitorias.

Terreno	R\$ 515.000,00
Benfeitorias	R\$ 468.000,00
Capital imóvel	R\$ 983.000,00
	(novecentos e oitenta e três mil reais)

7) CONCLUSÃO

A perícia conclui que o valor em livre mercado para a venda à vista do imóvel penhorado (incluindo as benfeitorias) para o mês de setembro de 2005 é de:

$V_I = R\$ 983.000,00.$
(novecentos e oitenta e três mil reais)

Quanto à penhora nas condições em que levou em conta tão somente o terreno, pois as benfeitorias não estão averbadas seu valor de mercado para o mês de setembro de 2.005 é de:

$V_T = R\$ 515.000,00$
(quinhentos e quinze mil reais)

8) TERMOS DE ENCERRAMENTO

Tendo concluído sua avaliação encerra a perícia o presente laudo oficial que vai digitado em 14 (quatorze) páginas todas rubricadas no verso e esta última data e assinada acompanhando os seguintes anexos:

Terreno	R\$ 515.000,00
Benfeitorias	R\$ 468.000,00
Capital imóvel	R\$ 983.000,00
(novecentos e oitenta e três mil reais)	

7) CONCLUSÃO

A perícia conclui que o valor em livre mercado para a venda à vista do imóvel penhorado (incluindo as benfeitorias) para o mês de setembro de 2005 é de:

$V_i = R\$ 983.000,00$
(novecentos e oitenta e três mil reais)

Quanto à penhora nas condições em que levou em conta tão somente o terreno, pois as benfeitorias não estão averbadas seu valor de mercado para o mês de setembro de 2.005 é de:

$V_T = R\$ 515.000,00$
(quinhentos e quinze mil reais)

8) TERMOS DE ENCERRAMENTO

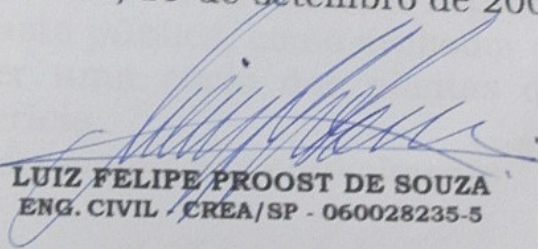
Tendo concluído sua avaliação encerra a perícia o presente laudo oficial que vai digitado em 14 (quatorze) páginas todas rubricadas no verso e esta última data e assinada acompanhando os seguintes anexos:

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA
ENG. CIVIL - CREA / SP N.º 060028235-5

14 450
20.

1. Requerimento a Administração do Residencial Alphaville II.
2. Carta resposta.
3. Cartão da Associação.
4. Cartão do corretor.
5. Planta de situação do lote.
6. Fichas de pesquisa do planetaimóvel.
7. Pesquisa e homogeneização da pesquisa.
8. Gráfico e curva de regressão.
9. 08 (oito) fotos.

São Paulo, 19 de setembro de 2005


LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA
ENG. CIVIL / CREA/SP - 060028235-5

MEMBRO TITULAR DO IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.
MEMBRO TITULAR DA DIVISÃO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO.
MESTRE EM SANEAMENTO AMBIENTAL PELA UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE.
ESPECIALISTA EM GESTÃO AMBIENTAL PELA ESCOLA POLITÉCNICA DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO.
PROFESSOR DO CURSO DE ENGENHARIA CIVIL DA UNIVERSIDADE SÃO JUDAS TADEU.
CONSELHEIRO DO CREA/SP - GESTÕES - 82/85-92/94-95/97.
MEDIADOR E ARBITRO, MEMBRO DA CÂMARA DE MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA
ENG. CIVIL - CREA/SP N.º 060028235-5

ANEXONº 09

461
6



Foto: Proost
FOTO 01 – Vista do imóvel avaliando localizado à Rua Argentina, nº 338, Alphaville II, município de Barueri, lote cujo fundos é para o muro externo com a Avenida Alphaville.



Foto: Proost
FOTO 02 – Idem, de outro ângulo.

VIADUTO NOVE DE JULHO, 181 - CONJ. 201/203 - CONSOLAÇÃO
CEP 01050-060 - SÃO PAULO - SP
FONE: (11) 3231-4060 - FAX: (11) 3257-6602
E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RODRIGO CESAR FERNANDES MARINHO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <http://pje.trf3.jus.br/aeaj>, informe o processo 00032895-79, 1998.8.26.0100 e o código 25000000H50WK.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA
ENG. CIVIL - CREA/SP N.º 060028235-5

ANEXONº 09

461
6



Foto: Proost

FOTO 01 – Vista do imóvel avaliando localizado à Rua Argentina, nº 338, Alphaville II, município de Barueri, lote cujo fundos é para o muro externo com a Avenida Alphaville.



Foto: Proost

FOTO 02 – Idem, de outro ângulo.

VIADUTO NOVE DE JULHO, 181 - CONJ. 201/203 - CONSOLAÇÃO
CEP 01050-060 - SÃO PAULO - SP
FONE: (11) 3231-4060 - FAX: (11) 3257-6602
E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RODRIGO CESAR FERNANDES MARINHO. Para acessar os autos processuais, acesse o site ajp.jus.br.
Informe o processo 0032895-79.1998.8.26.0100 e o código 2S000000H501K.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA
ENG. CIVIL - CREA/SP N.º 060028235-5

462
0



FOTO 03 – Idem, de outro ângulo.

Foto: Proost



FOTO 04 – Numeração oficial.

Foto: Proost

VIADUTO NOVE DE JULHO, 181 - CONJ. 201/203 - CONSOLAÇÃO
CEP 01050-060 - SÃO PAULO - SP
FONE: (11) 3231-4060 - FAX: (11) 3257-6602
E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RODRIGO CÉSAR FERNANDES MARINHO. Para acessar os dados profissionais, acesse o site cra.sp.org.br (por sua inscrição) informe o processo 0032895-79/1998 8 26 0105 e o código 230000000160WK

463
6



FOTO 05 – Fachada lateral.

Foto: Proost



FOTO 06 – Recuo de frente.

Foto: Proost

VIADUTO NOVE DE JULHO, 181 - CONJ. 201/203 - CONSOLAÇÃO
CEP 01060-060 - SÃO PAULO - SP
FONE: (11) 3231-4060 - FAX: (11) 3257-6602
E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RODRIGO CESAR FERNANDES MARINHO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://pje.trf3.jus.br/epet/>.
Informe o processo 0032895-79/1998.8.26.0100 e o código 2S000000H50WK.

464
0



FOTO 07 – Aspecto da rua naquele trecho.

Foto: Proost



FOTO 08 – Idem, sentido oposto.

VIADUTO NOVE DE JULHO, 181 - CONJ. 201/203 - CONSOLAÇÃO
CEP 01050-060 - SÃO PAULO - SP
FONE: (11) 3231-4060 - FAX: (11) 3257-6602
E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

na

il, à
stor

ir o
Inº

ão-

lia
do
4,
le

il
o
a
i

Para acessar os autos processuais, acesse o site <http://ajp.jus.br/ajp>