

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817

77
f

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS - SP.

Processo nº 0023527-15.2012.8.26.0566

(nº Ordem: 2420/12)

5.666 P.SCL.16.00100497-2 021216 1014 38

LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM, Engenheiro Civil e de
Segurança do Trabalho, CREA 0601664002, nomeado por Vossa Excelência nos autos do

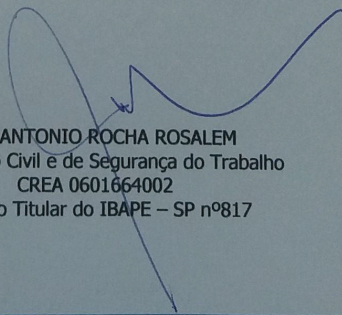
processo nº 0023527-15 2012.8.26.0566: Procedimento Ordinário -

Alienação/Condomínio: requerido por **PAULO VICENTE FARIA** contra **RENATA
CRISTINA DE FARIA** após ter realizado as diligências e pesquisas que se fizeram
necessárias, vem mui respeitosamente, perante a Vossa Excelência:

1. Apresentar os resultados de seu trabalho, constante do presente **LAUDO de
avaliação** do imóvel de residencial localizado na Rua Júlio Rizzo nº590, Jardim
Cruzeiro, objeto da Matrícula nº14.653 do CRI da Cidade São Carlos SP,
Contribuinte Municipal nº01.06.048.001.001, com área construída de 70,71 m², e
uma área de terreno 165,00 m².
2. Requerer que **seja expedido ofício a Defensoria Pública** autorizando o
depósito do valor empenhado na conta deste profissional, (fls. 65).

Termos em que; P. Deferimento.

São Carlos, 30 de novembro de 2016


LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 0601664002
Membro Titular do IBAPE - SP nº817

Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro
Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 019 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817

7/3
J

1. PRELIMINARES

2. VISTORIA

3. AVALIAÇÃO

4. CONCLUSÃO

5. QUESITOS

6. ENCERRAMENTO

ANEXOS:

01. Pesquisa Imobiliária e cálculo do valor do Imóvel e Análise de Dados (14 Fls.);
02. ;

Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro
Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 019 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

Q

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817

79
f

1. PRELIMINARES:

- 1.1. O trabalho que estamos apresentando, tem como **objetivo determinar o JUSTO VALOR** do imóvel de residencial localizado na Rua Júlio Rizzo nº590, Jardim Cruzeiro, objeto da Matrícula nº14.653 do CRI da Cidade São Carlos SP, Contribuinte Municipal nº01.06.048.001.001, com área construída de 70,71 m², e uma área de terreno 165,00 m².

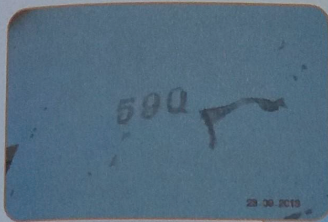


Foto nº01: Vista parcial da fachada do imóvel de residencial localizado na Rua Júlio Rizzo nº590, Jardim Cruzeiro, objeto da Matrícula nº14.653 do CRI da Cidade São Carlos SP, Contribuinte Municipal nº01.06.048.001.001, com área construída de 70,71 m², e uma área de terreno 165,00 m² **que será avaliado neste trabalho.** (foto: 23/09/16 – data da vistoria).

- 1.2. Não foram consultados os Órgãos Públicos, (Prefeitura Municipal, Cartório de Registro de Imóveis; etc.) no que se refere à situação fiscal e legal do respectivo bem a ser avaliado neste trabalho, (Rua Júlio Rizzo nº590, Jardim Cruzeiro, objeto da Matrícula nº14.653 do CRI da Cidade São Carlos SP, Contribuinte Municipal nº01.06.048.001.001, com área construída de 70,71 m², e uma área de terreno 165,00 m²);
- 1.3. Para efeito desta AVALIAÇÃO, foram consideradas para o imóvel avaliando, (Rua Júlio Rizzo nº590, Jardim Cruzeiro, objeto da Matrícula nº14.653 do CRI da Cidade São Carlos SP, Contribuinte Municipal nº01.06.048.001.001, com área construída de 70,71 m², e uma área de terreno 165,00 m²) as medidas constantes da Títularidade de Fls. 13 dos

Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro
Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 019 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

Proced Ord - Pedro V Faria x Renata C Faria - 0023527-15 2012 8 26 0566 - 1ªVC de São Carlos - Laudo
Página nº 3

Q1

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817

80
x

Autos, bem como também do que foi levantamento "in loco" na data da vistoria que são:

A área construída = 165,00 m²;

A área de terreno = 70,71 m².



Foto nº02: Vista parcial do mapa da Cidade de São Carlos, onde podemos observar a localização do imóvel a ser avaliando neste trabalho (Rua Júlio Rizzo nº590, Jardim Cruzeiro, objeto da Matrícula nº14.653 do CRI da Cidade São Carlos SP, Contribuinte Municipal nº01.06.048.001.001, com área construída de 70,71 m², e uma área de terreno 165,00 m²).

2. VISTORIA:

2.1. DA DATA DA VISTORIA:

Para a CONCLUSÃO do trabalho de avaliação do imóvel acima citado, (Rua Júlio Rizzo nº590, Jardim Cruzeiro, objeto da Matrícula nº14.653 do CRI da Cidade São Carlos SP, Contribuinte Municipal nº01.06.048.001.001, com área construída de 70,71 m², e uma

Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro
Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 019 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

9

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817

área de terreno 165,00 m²) no dia 23 de setembro de 2016 à partir das 10:30 horas, e a vistoria foi acompanhada pelo Marido da Requerida.

2.2. DA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (J. Bicão):

A região onde se localiza o imóvel avaliando, (Rua Júlio Rizzo nº590, Jardim Cruzeiro, objeto da Matrícula nº14.653 do CRI da Cidade São Carlos SP, Contribuinte Municipal nº01.06.048.001.001, com área construída de 70,71 m², e uma área de terreno 165,00 m²) o Jardim Bicão se caracteriza pela presença da Avenida Morumbi, que dá acesso a SP 215 e a Fábrica de Motores da Volkswagen e a Av. Papara Paulo VI, que dá acesso ao bairro Cidade Aracy, distando em linha reta da Catedral, (Avenida São Carlos, entre as Ruas Conde do Pinhal e Treze de Maio) área central da Cidade de São Carlos, aproximadamente 2.700 (dois mil e setecento) metros, sendo servida, por todos os melhoramentos públicos que a Cidade oferece, tais como transporte coletivo, coleta de lixo, etc..

2.3. DO IMÓVEL AVALIANDO:

O imóvel avaliando, como mencionamos no início deste trabalho é o imóvel de uso residencial localizado na Rua Júlio Rizzo nº590, entre as Ruas Nações Unidas e Salomão Schevs, quadra completada pela Rua Prof. Felipe Beltrame, no bairro denominado Jardim Cruzeiro, objeto da Matrícula nº14.653 do CRI da Cidade São Carlos SP, Contribuinte Municipal nº01.06.048.001.001, com área construída de 70,71 m², e uma área de terreno 165,00 m². Sobre o terreno, como se observa, foi edificado uma benfeitoria de uso residencial, que apresentam a seguinte descrição:

- Sala: paredes de alvenaria, rebocada e pintada, piso cerâmico e forro em laje rebocada e pintada.
- Cozinha: paredes de alvenaria, rebocada com azulejo a ½ altura e o restante pintada com látex, piso cerâmico e forro em laje rebocada e pintada.
- Área de Serviço: paredes de alvenaria, rebocada e pinta, piso cerâmico e forro em laje rebocada e pintada;

Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro
Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 019 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

Proced Ord - Pedro V Faria x Renata C Faria - 0023527-15 2012 8 26 0566 - 1ªVC de São Carlos - Laudo
Página nº 5

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817

82

- Dormitórios (dois): paredes de alvenaria, rebocada e pintada com látex, piso cerâmico e forro em laje rebocada e pintada;
- Banheiro: paredes de alvenaria, revestidas em azulejo a ½ altura, piso cerâmico e forro em laje rebocada e pintada.



Foto nº03/04/05/06: Vista parcial interna do imóvel de residencial localizado na Rua Júlio Rizzo nº590, Jardim Cruzeiro, objeto da Matrícula nº14.653 do CRI da Cidade São Carlos SP, Contribuinte Municipal nº01.06.048.001.001, com área construída de 70,71 m², e uma área de terreno 165,00 m² **que será avaliado neste trabalho.** (foto: 23/09/16 - data da vistoria).



Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro
Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 019 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

9

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817

93
f

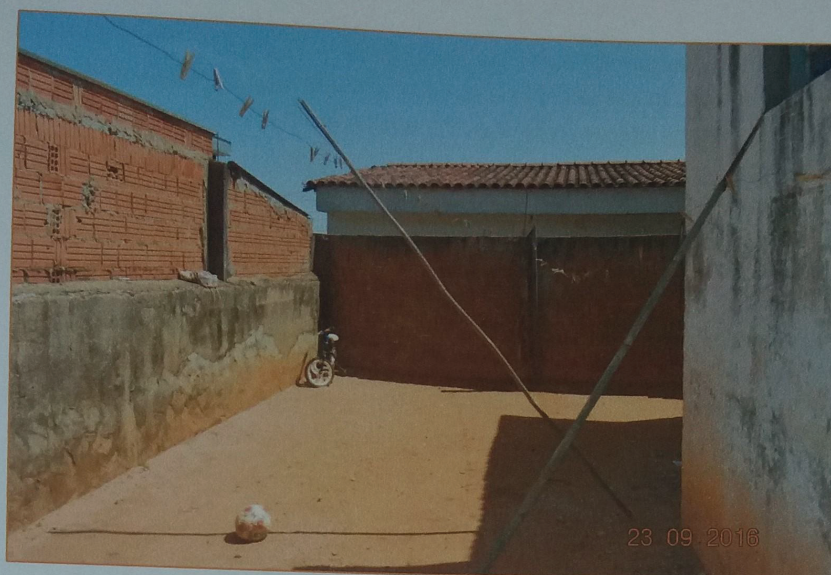


Foto nº07/08/09: Vista parcial da fachada do imóvel de residencial localizado na Rua Júlio Rizzo nº590, Jardim Cruzeiro, objeto da Matrícula nº14.653 do CRI da Cidade São Carlos SP, Contribuinte Municipal nº01.06.048.001.001, com área construída de 70,71 m², e uma área de terreno 165,00 m² **que será avaliado neste trabalho.** (foto: 23/09/16 - data da vistoria)..



Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro
Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 019 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

Proced Ord - Pedro V Faria x Renata C Faria - 0023527-15 2012 B 26 0566 - 1ªVC de São Carlos - Laudo

Página nº 7

g

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817

84

O imóvel de uso residencial localizado na Rua Júlio Rizzo nº590, Jardim Cruzeiro, objeto da Matrícula nº14.653 do CRI da Cidade São Carlos SP, Contribuinte Municipal nº01.06.048.001.001, com área construída de 70,71 m², e uma área de terreno 165,00 m² pode ser considerado uma **casa padrão simples** (Térreas ou assobradas, com projetos que demonstram alguma preocupação com a distribuição interna; geralmente geminadas. Podem apresentar cobertura para serviço e veículo. Utilizam materiais econômicos e simples, sendo construídas em alvenaria e apresentando, na maioria das vezes, estrutura de concreto. Cobertura em laje de concreto ou telhas sobre estrutura de madeira com forro), e seu estado de conservação, **necessitando de reparos simples e importantes** (Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico), segundo o **ESTUDO EDIFICAÇÕES VALORES E VENDAS 2002**.

3. AVALIAÇÃO:

3.1. INTRODUÇÃO

Antes de apresentarmos o **valor do imóvel a ser avaliado neste trabalho**, (imóvel de uso residencial localizado na Rua Júlio Rizzo nº590, Jardim Cruzeiro, objeto da Matrícula nº14.653 do CRI da Cidade São Carlos SP, Contribuinte Municipal nº01.06.048.001.001, com área construída de 70,71 m², e uma área de terreno 165,00 m²), e também o valor da locação, na data da citação, que são os objetivos, faremos uma breve explicação do que vem a ser a definição de valor no campo da Engenharia de Avaliações e as metodologias que podem ser adotadas nos processos avaliatórios.

3.2. DA DEFINIÇÃO DE "VALOR"

Inicialmente; é indispensável que sejam fixados os conceitos do que seja avaliar ou determinar o valor, bem como as definições e classificações de imóveis urbanos.

De acordo com a **antiga Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos - NBR5676 da ABNT** - o conceito de valor é assim formulado:

Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro
Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 019 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

9

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817

"O valor a ser determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes premissas:

- a) Homogeneidade dos bens levados a mercado.
- b) Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado.
- c) Inexistência de influências externas.
- d) Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste.
- e) Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado".

"Avaliação; é a determinação técnica de valor de um imóvel ou de um direito sobre o imóvel".

" Valor é a expressão monetária do bem, á data de referência da avaliação, numa situação em que as partes conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação não estejam compelidas á negociação. "

O valor de um bem decorre sempre de sua utilidade, de sua capacidade de produzir renda ou de ser capaz de atender a uma necessidade ou um desejo. Mas não é uma tarefa fácil a de se definir com exatidão o real significado do termo "valor". Ao contrário, é tão difícil que ensejou o surgimento de duas escolas ou correntes:

- a) a univalente, para a qual o valor de um determinado bem é único, num dado momento, qualquer que seja a finalidade da avaliação;
- b) a plurivalente, para a qual a conceituação de valor pode mudar de acordo com a finalidade de sua determinação, conferindo-lhe caráter subjetivo.

Esta segunda corrente, principalmente, merece um estudo mais aprofundado, para o que se recomenda a leitura de bibliografia específica face às controvérsias que gera. Diferente do valor, é preço, assim definido:

Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro
Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 019 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

Proced Ord - Pedro V Faria x Renata C Faria - 0023527-15 2012 8 26 0566 - 1ªVC de São Carlos - Laudo
Página nº 9

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817

"Preço é a quantidade de dinheiro pela qual se efetua uma operação imobiliária".

3.3. DAS METODOLOGIAS

Classificação geral:

Os métodos utilizados para a avaliação de imóveis urbanos classificam-se em diretos e indiretos, podendo ser conjugados, em alguns casos. Classificados como métodos diretos estão o método comparativo de dados de mercado e o método comparativo de custo de reprodução de benfeitorias. Como métodos indiretos, figuram o método da renda, o método involutivo e o método residual.

De um modo geral, os métodos podem ser assim caracterizados:

- 1) **Método Comparativo de Dados do Mercado** - é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas;
- 2) **Método Comparativo do Custo de Reprodução de Benfeitorias** - é aquele que apropria o valor de benfeitorias através da reprodução dos custos de seus componentes, ao qual deve ser somado o valor calculado do terreno e do custo de comercialização, quando houver;
- 3) **Método da Renda** - é aquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista;

3.4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

3.4.1. Fundamentação e grau de precisão dos trabalhos:

3.4.1.1. Definição e explanação:

Antes de apresentarmos o **valor do imóvel avaliando**, (Rua Júlio Rizzo nº590, Jardim Cruzeiro, objeto da Matrícula nº14.653 do CRI da Cidade São Carlos SP, Contribuinte Municipal nº01.06.048.001.001, com área construída de 70,71 m², e uma

Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro
Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 019 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

Proced Ord - Pedro V Faria x Renata C Faria - 0023527-15 2012 8 26 0566 - 1ªVC de São Carlos - Laudo
Página nº 10

87
f

área de terreno 165,00 m²) que é o objetivo deste trabalho, gostaríamos de descrever os procedimentos realizados que conduziram a conclusão sobre o valor.

3.4.1.2. Metodologias adotadas:

Primeiramente, fizemos uma pesquisa de valores imobiliários para determinação do VALOR DO IMÓVEL, pela comparação direta, (**MÉTODO COMPARATIVO**) com a **utilização de modelos de regressão linear**, onde adotamos como variável dependente o **valor total do imóvel**, e como variáveis independentes a Área coberta (contínua), a Área do Terreno (contínua) e o Setor Urbano (o índice fiscal local - Planta de Valores Genéricos da Cidade de São Carlos) e da Data do Evento, (época das ofertas coletadas - 01 = 2013, 2 = 2014, 3 = 2015 e 4 = 2016).

Foram pesquisados 97 (noventa e sete) comparativos, que constam do banco de dados deste profissional, cujos endereços e respectivas datas das ofertas, podem ser observados no ANEXO 01, que acompanha este laudo (Tabela 1 - Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear - $3(k + 1)$, onde k é o número de variáveis independentes - no caso temos: $3 \times (4 + 1) = 3 \times 5 = 15$, e temos 97, e descartamos 9, onde utilizamos 88).

Os **procedimentos adotados atendem a NBR 14.653-2 AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS da ABNT**, os cálculos e as respectivas pesquisas, também podem ser observadas nos ANEXO 01/02 que acompanham este trabalho, que estamos apresentando.

3.4.1.3. Do modelo e análise da regressão linear:

O modelo encontrado apresentou um coeficiente de determinação superior a 86% (oitenta e seis por cento) e uma significância de 1 (1,0%), o que indica que o modelo explica 78% (setenta e oito cento) do valor, e os demais 14% (quatorze por cento) não explicados devem ser atribuídos a erros de informação e medidas e/ou variáveis que poderiam ser influentes e não foram suficientemente fortes para se destacarem.

Segundo as orientações técnicas contidas na **NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos**, concluímos que o grau de fundamentação do trabalho é de Grau I, (Item 9.2.1. Graus de fundamentação no caso de

91

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817

48
X

utilização de modelos de regressão linear - Tabela 1 - Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear) com a utilização de modelos de regressão linear.

3.5. Cálculo do valor do imóvel, (Rua Júlio Rizzo nº590):

O **valor encontrado para o imóvel avaliando**, (Rua Júlio Rizzo nº590, Jardim Cruzeiro, objeto da Matrícula nº14.653 do CRI da Cidade São Carlos SP, Contribuinte Municipal nº01.06.048.001.001, com área construída de 70,71 m², e uma área de terreno 165,00 m²) **na presente data** foi de:

$$V_{\text{Rua Júlio Rizzo nº590}} = \text{R\$}138.000,00$$

(Cento e trinta e oito mil reais)

Observa-se que adotamos como valor do imóvel, 15% (quinze por cento) inferior do valor médio da equação da regressão (valor médio = R\$161.542,64), que justifica em função do estado de conservação do mesmo e trechos inacabados, portanto, dentro dos parâmetros estabelecidos na NBR 14.653-2 da ABNT (item 8.2.1.5 Campo de arbítrio)¹.

4. CONCLUSÃO:

Em função da **r. Determinação de Fls. 55 dos Autos** apresentamos neste item **o valor do imóvel avaliando**, (Rua Júlio Rizzo nº590, Jardim Cruzeiro, objeto da Matrícula nº14.653 do CRI da Cidade São Carlos SP, Contribuinte Municipal nº01.06.048.001.001, com área construída de 70,71 m², e uma área de terreno 165,00 m²) **que é na presente data** de:

1

NBR - 14.653-2 - item 8.2.1.5 Campo de arbítrio

8.2.1.5.1 O campo de arbítrio definido em 3.8 da ABNT NBR 14653-1 :20C)I é o intervalo com amplitude de 15 %, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.
8.2.1.5.2 O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15 % seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.

Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro
Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 019 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817

29
X

Valor do Imóvel (Rua Júlio Rizzo nº590 - J. Cruzeiro do Sul):

V VALOR DO IMÓVEL- Rua Júlio Rizzo nº590 = **R\$138.000,00**

(Cento e trinta e oito mil reais)

5. QUESITOS:

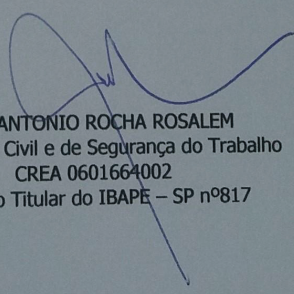
Não se observou, nos Autos, depois da r. determinação de Fls. 55, quesitos a serem respondido. No entanto, caso este MM. Juízo julgue por necessário, nos colocamos a sua inteira disposição e no aguardo das determinações.

6. ENCERRAMENTO:

Acreditamos que o presente laudo, elucida o suficiente, no tocante ao seu objetivo, porém caso Vossa Excelência entender por necessário quaisquer outros esclarecimentos, nos colocamos a sua inteira disposição e estamos no aguardo das determinações.

Este laudo expedido consta de **13** (treze) folhas e **14** (quatorze) anexas, impressas de um só lado, todas rubricadas e esta última datada e assinada por este perito.

São Carlos, 30 de novembro de 2016


LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 0601664002
Membro Titular do IBAPE - SP nº817

Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro
Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 019 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br