

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

JUSTIÇA ESTADUAL  
COMARCA DE SÃO CARLOS SP.  
CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO CÍVEL  
PROCESSO 1005387-71.2016.8.26.0566

AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENETENÇA

REQUERENTE(S) : PAULO CESAR DE JESUS DANELLI

REQUERIDO(A)(S) : ALTURE BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

## SUMÁRIO

<b>1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....</b>	<b>2</b>
1.1. OBJETIVO.....	2
1.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	2
<b>2. VALOR DO IMÓVEL .....</b>	<b>4</b>
2.1. VALOR DO TERRENO (VT).....	5
2.1.1. Pesquisa.....	5
2.1.2. Tratamento por Fatores .....	5
2.1.3. Valor Unitário Básico (Vu).....	6
2.1.4. Valor do Terreno (Vt) .....	6
<b>3. CONCLUSÃO.....</b>	<b>7</b>
<b>4. ENCERRAMENTO.....</b>	<b>7</b>

ANEXO 01 : Croqui do Imóvel.

ANEXO 02 : Pesquisa, tratamento por fatores e cálculos estatísticos.

ANEXO 03 : Documentação fotográfica.

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

No transcórrer deste trabalho serão obedecidos aos preceitos básicos NBR-14.653, parte II, (Norma Brasileira para Avaliações de Bens - Imóveis Urbanos) da ABNT, bem como à Norma para Avaliação de Imóveis do IBAPE-SP e aos critérios e recomendações dos trabalhos publicados pela mesma entidade.

### 1.1. Objetivo

Este trabalho pericial tem por escopo, encontrar o valor atual e de mercado para o imóvel correspondente ao **LOTE 01** da **QUADRA AN**, do empreendimento **PARQUE FABER**, objeto da **MATRÍCULA 60.601**, cuja descrição é a seguinte:

*“Um terreno sem benfeitorias, constituído do Lote 01 – Quadra AN, do Empreendimento “Parque Faber – 1ª. Etapa”, no município comarca e circunscrição de São Carlos, no estado de São Paulo. Descrição: Com frente de 37,34 m. para a Avenida 08; pelo lado direito de quem da frente olha para o lote mede 50,00 m. e confronta com o lote 02; do lado esquerdo mede 50,00 m. e confronta com a passagem técnica para obras de saneamento 10; nos fundos mede 37,34 m. e confronta com os lotes 09 e 10 da quadra AW. Perfazendo este lote uma área de 1.824,81 m<sup>2</sup>”.*

### 1.2. Descrição do Imóvel

O imóvel penhorado trata-se de um terreno destinado a incorporações, situado à Avenida das Magnólias, Empreendimento “Parque Faber – 1ª. Etapa”, constituído do LOTE 01 da QUADRA AN.

O signatário efetuou minuciosas vistorias no imóvel avaliando no dia 23/05/2017, tirando as fotos em anexo 03 deste laudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGÉRIO GIGLIO FERREIRA, Justicada em 24/05/2017 às 07:56:57 sob o número 10092708920178260566. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009280-89.2016.8.26.0566 e código 1185981.

O terreno possui de um paralelogramo, com as seguintes medidas:

Frente para a Avenida das Magnólias	37,34 m
Fundos (divisa com o Residencial I)	37,34 m
Lateral direita	50,00 m
<u>Lateral esquerda</u>	<u>50,00 m</u>
Área total	1.824,81m <sup>2</sup>

O terreno possui aclive em direção aos fundos, sendo o solo firme e seco.

O empreendimento Parque Faber foi subdividido em várias etapas, sendo que na 1ª Etapa existe o Shopping Center Iguatemi, o Residencial I e, em seu entorno, quadras de lotes comerciais e lotes destinados a incorporações verticais, sendo o referido empreendimento servido por asfalto, luz, água, esgoto, rede telefônica e demais melhoramentos públicos básicos.

No terreno, encontram-se executados os tubulões das fundações (fotos 05 e 06) para a construção de um prédio de apartamentos cuja incorporação consta do registro R.12 da Matrícula 60.601 e cuja edificação deveria ser composta de um subsolo, térreo, 10 pavimentos tipo com 4 apartamentos por andar e dois pavimentos contendo dois apartamentos tipo duplex, com área construída total de 6.035,07 m<sup>2</sup>.

Além dos tubulões foi verificada a existência de um muro de arrimo com altura aproximada 1,5 metros, paralelo e nas proximidades do muro do Residencial I do Parque Faber (fotos 06 e 07).

## 2. VALOR DO IMÓVEL

No caso em estudo, tem-se que o imóvel avaliando é constituído basicamente por um terreno destinado à construção de edifício de múltiplos andares, sobre o qual foram executados um muro de arrimo e os tubulões para a construção de um prédio residencial com 12 andares, além de térreo e subsolo.

No entender deste perito, a experiência indica que **tais benfeitorias, consideradas isoladamente, não agregam valor comercial ao terreno, ao contrário, apenas dificultam sua comercialização.**

Nesse sentido, cabe esclarecer que uma construtora ou incorporador que adquirisse o terreno, teria que se sujeitar a comprar também o projeto do prédio que se pretendia executar no local e executar a obra de acordo com o mesmo projeto ou, alternativamente, teria que abandonar ou até demolir na totalidade ou em parte as obras de fundações já executadas.

Cada construtora possui padrões e metodologias construtivas próprias, de modo que, dificilmente haveria interesse em adquirir um terreno com tubulões já executados.

Assim, este perito tem a convicção de que os tubulões executados não possuem valor comercial algum, ao contrário, constituem ônus. O muro de arrimo até poderia ser aproveitado, já que, com maior facilidade, poderia ser compatibilizado com um novo projeto para o local, mas seu valor seria praticamente anulado em razão da necessidade de demolição total ou parcial dos tubulões existentes.

Ante o exposto, este perito entende que **o valor de mercado do imóvel é equivalente ao valor do terreno nu**, que será determinado através do Método Comparativo Direto.

## 2.1. Valor do Terreno (Vt)

Utilizar-se-á o método comparativo de dados de mercado para se avaliar o terreno. Tal método consiste numa pesquisa de ofertas ou negócios de terrenos ocorridos dentro da região avalianda, que após sofrer um “tratamento por fatores”, antigamente chamado de homogeneização, e cálculos estatísticos, fornece o Valor Unitário Básico (Vu) de terrenos da região.

### 2.1.1. Pesquisa

O signatário efetuou pesquisa para a região avalianda e adjacências, obtendo os seguintes elementos relacionados no anexo 03 deste laudo.

### 2.1.2. Tratamento por Fatores

O tratamento por fatores seguiu os parâmetros indicados na Norma para Avaliação de Imóveis do IBAPE e seu processamento, inclusive, cálculos estatísticos foram realizados através de planilha específica. Os fatores utilizados foram os seguintes:

#### **Fator de Transposição: Ftr**

No fator transposição será considerado o índice local indicado pela Planta Genérica do Município de São Carlos.

#### **Fator de Fonte: Ff**

Como forma de corrigir a elasticidade das ofertas.

Ofertas :  $Ff = 0.90$

Negócios realizados ou opiniões:  $Ff = 1.00$

#### **Fator de Área: Fa**

Tendo em vista a redução do coeficiente de variação da amostra com a aplicação do fator de área, este será considerado de modo análogo ao item 10.3.2. da Norma para Avaliação de Imóveis do IBAPE/SP, considerando:

- Área mínima  $A_{min} = 800,00 \text{ m}^2$
- Área máxima  $A_{max} = 2.500,00 \text{ m}^2$

- Área de referência Aref = 1.500,00 m<sup>2</sup>
- Coeficiente de área a = 0,20

A formulação final é a seguinte:

Se Alote < Amin então → Fa = (Aref/Amin)<sup>a</sup>

senão → • Se Alote < Amax então → Fa = (Aref/Alote)<sup>a</sup>

senão → Fa = (Aref/Amax)<sup>a</sup>

### **Fator de Frentes Múltiplas: Ce**

Considerado na avaliação de terrenos em áreas com potencialidades comerciais e de incorporações, com os fatores apresentados nas tabelas 1 e 2, aplicados diretamente às área mínimas dos intervalos, o que pode ser traduzido pela seguinte expressão:

$$Ce = (A_{min}/A_{lote}) \times f_e + [1 - (A_{min}/A_{lote})]$$

### **2.1.3. Valor Unitário Básico (Vu)**

De acordo com as pesquisa, tratamento por fatores e cálculos estatísticos apresentados no Anexo 02 deste laudo, apurou-se o seguinte valor unitário básico:

$$Vu = R\$ 964,55/m^2$$

### **2.1.4. Valor do Terreno (Vt)**

O valor final do terreno será dado, então, pela ponderação entre o valor unitário básico e os fatores aplicáveis em razão dos atributos do avaliando, ou seja:

<b>CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO</b>		
Medidas do Terreno	TESTADA (Fp) :	37,34 m
	ÁREA (A) :	1.824,81 m <sup>2</sup>
	PROF.EQ. (Pe) :	48,87 m
Coeficientes:		Utilizado
Cpr =	0,00 (transp.)	N
Ca =	-37,08 (área)	S
Ce =	0,00 (esq.)	N
Σ =	-37,08 R\$/m <sup>2</sup>	
Vu =	964,55 R\$/m <sup>2</sup>	
<b>Vu.trat. =</b>	<b>927,47 R\$/m<sup>2</sup></b>	
em números redondos:		
<b>Vt =</b>	<b>R\$ 1.692.455,00</b>	

### 3. CONCLUSÃO

Após as vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, este Jurisperito conclui que o valor atual e de mercado para o imóvel avaliando, objeto da Matrícula 60.601 do CRI local, é de **R\$ 1.692.455,00 (um milhão, seiscentos e noventa e dois mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais)**.

### 4. ENCERRAMENTO

Este laudo de avaliação é composto de SETE (07) laudas e TRÊS (03) anexos.

Nada mais, o signatário coloca-se à disposição deste Juízo para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

HONRADO PELA NOMEAÇÃO!

São Carlos, 24 de agosto de 2017.



**Rogério Giglio Ferreira**  
Eng.º Civil - CREA 068.502386.6  
Membro Titular do IBAPE/SP  
Perito Judicial







## **ANEXO 02**

### **PESQUISA, TRATAMENTO POR FATORES E CÁLCULOS ESTATÍSTICOS**

## PESQUISA

	<p><b>Elemento:</b>1 (Ficha 715) <b>Índice Fiscal:</b>228,18 / 2011</p> <p><b>Valor:</b>R\$ 2.400.000,00 (Oferta)<b>Data:</b>23/08/2017</p> <p><b>Localização:</b>Rua Passeio das Magnólias - Parque Faber I - São Carlos/SP</p> <p><b>Complemento:</b> Quadra: AM; Lote: AM 2;</p> <p><b>Dados do Terreno</b> <b>Área:</b>1.824,81 m<sup>2</sup> <b>Testada:</b>37,34 m <b>Regular:</b>Sim <b>Frentes Múltiplas:</b>Não</p> <p><b>Fonte de Informação</b> <b>Informante:</b>Márcio <b>Imobiliária:</b>Cardinali Imobiliária<b>Cod. Referência:</b>65884</p> <p>Observações</p>
	<p><b>Elemento:</b>2 (Ficha 931) <b>Índice Fiscal:</b>228,18 / 2011</p> <p><b>Valor:</b>R\$ 1.942.000,00 (Oferta) <b>Data:</b>23/08/2017</p> <p><b>Localização:</b>Rua Passeio Das Magnólias - Parque Faber I - São Carlos/SP</p> <p><b>Complemento:</b> Próximo a rotatória do Shopping - Lote AM 04</p> <p><b>Dados do Terreno</b> <b>Área:</b>1.824,81 m<sup>2</sup> <b>Testada:</b>37,34 <b>Frentes Múltiplas:</b>Não</p> <p><b>Fonte de Informação</b> <b>Informante:</b>Márcio <b>Imobiliária:</b>Cardinali Imobiliária<b>Cod. Referência:</b>46.022</p>
	<p><b>Elemento:</b>3 (Ficha 932) <b>Índice Fiscal:</b>228,18 / 2011</p> <p><b>Valor:</b>R\$ 1.942.000,00 (Oferta) <b>Data:</b>23/08/2017</p> <p><b>Localização:</b>Rua Passeio Das Magnólias - Parque Faber I - São Carlos/SP</p> <p><b>Complemento:</b> Próximo a rotatória do Shopping - Lote AM 03</p> <p><b>Dados do Terreno</b> <b>Área:</b>1.824,81 m<sup>2</sup> <b>Testada:</b>37,34 <b>Frentes Múltiplas:</b>Não</p> <p><b>Fonte de Informação</b> <b>Informante:</b>Web <b>Imobiliária:</b>Cardinali Imobiliária<b>Cod. Referência:</b>46.031</p> <p>Observações</p>
	<p><b>Elemento:</b>4 (Ficha 934) <b>Índice Fiscal:</b>126,26 / 2011</p> <p><b>Valor:</b>R\$ 1.250.000,00 (Oferta) <b>Data:</b>23/08/2017</p> <p><b>Localização:</b>Rua Passeio das Castanheiras - Parque Faber I - São Carlos/SP</p> <p><b>Complemento:</b> Atrás do Shopping - Lote 10; Quadra AC</p> <p><b>Dados do Terreno</b> <b>Área:</b>1.239,00 m<sup>2</sup> <b>Testada:</b>20,00 <b>Frentes Múltiplas:</b>Não</p> <p><b>Fonte de Informação</b> <b>Informante:</b>Web <b>Imobiliária:</b>Roca Imóveis<b>Cod. Referência:</b>7966</p> <p>Observações</p>

	<p><b>Elemento:</b>5 (Ficha 1611) <b>Índice Fiscal:</b>126,26 / 2011  <b>Valor:</b>R\$ 1.050.000,00 (Oferta) <b>Data:</b>23/08/2017  <b>Localização:</b>Rua Passeio das Castanheiras - Parque Faber I - São Carlos/SP  <b>Complemento:</b> Atrás do Shopping - Lote 11; Quadra AC  <b>Dados do Terreno</b>  <b>Área:</b>1.221,30 m² <b>Testada:</b>20,00 <b>Frentes Múltiplas:</b>Não  <b>Fonte de Informação</b>  <b>Informante:</b>Web  <b>Imobiliária:</b>Roca Imóveis <b>Cod. Referência:</b>12629  <b>Observações</b></p>
	<p><b>Elemento:</b>6 (Ficha 1612) <b>Índice Fiscal:</b>126,26 / 2011  <b>Valor:</b>R\$ 1.342.000,00 (Oferta) <b>Data:</b>23/08/2017  <b>Localização:</b>Rua Passeio das Castanheiras - Parque Faber I - São Carlos/SP  <b>Complemento:</b> Atrás do Shopping - Lote 03; Quadra AA  <b>Dados do Terreno</b>  <b>Área:</b>1.261,10 m² <b>Testada:</b>20,00 <b>Frentes Múltiplas:</b>Não  <b>Fonte de Informação</b>  <b>Informante:</b>Web  <b>Imobiliária:</b>Roca Imóveis <b>Cod. Referência:</b>9194  <b>Observações</b>                  Terreno murado</p>
	<p><b>Elemento:</b>7 (Ficha 1613) <b>Índice Fiscal:</b>126,26 / 2011  <b>Valor:</b>R\$ 3.200.000,00 (Oferta) <b>Data:</b>23/08/2017  <b>Localização:</b>Rua Passeio das Castanheiras - Parque Faber I - São Carlos/SP  <b>Complemento:</b> Atrás do Shopping - Lote 03; Quadra AF  <b>Dados do Terreno</b>  <b>Área:</b>2.762,76 m² <b>Testada:</b>49,02 <b>Frentes Múltiplas:</b>Sim  <b>Índice Fiscal 2ª Frente:</b>126 <b>Testada 2ª Frente:</b>52,40  <b>Fonte de Informação</b>  <b>Informante:</b>Web  <b>Imobiliária:</b>Roca Imóveis <b>Cod. Referência:</b>4462  <b>Observações</b></p>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGÉRIO GIGLIO FERREIRA, Justicada e Escancelado em 24/08/2017 às 07:56:78 sob o número 10092708920178260566. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009280-89.2017.8.26.0566 e código 1185991.

TRATAMENTO POR FATORES			
ZONA:	5		
I.Loc. padrão:	228,18	Coef. Esquina "Ce" =	1,10
Frete de referência =	16,00 m	Expoente "f" =	n.a.
Prof. Lim.:	min.: - m	Expoente "p" =	n.a.
	max.: - m		
Área de Referência	1.500,00 m <sup>2</sup>	Expoente "a" =	0,20
Áreas Lim. min.:	800,00 m <sup>2</sup>	Expoente "a" arbitrado =	0,20
	max.: 2.500,00 m <sup>2</sup>		
No. Elem. Pesq.:	7	Fator Fonte:	0,90

Elem.	DATA	Mês Ref jan/2000 =1	Ficha	Dados do Imóvel			Dados do Terreno		
				Valor Vo (R\$)	Fonte	I.Loc.	Testada princ. (m)	Área (m <sup>2</sup> )	
1	23/08/2017	212	715	2.400.000,00	OF 0,90	228,18	37,34	1.824,81	
2	23/08/2017	212	931	1.942.000,00	OF 0,90	228,18	37,34	1.824,81	
3	23/08/2017	212	932	1.942.000,00	OF 0,90	228,18	37,34	1.824,81	
4	23/08/2017	212	934	1.250.000,00	OF 0,90	126,26	20,00	1.239,00	
5	23/08/2017	212	1611	1.050.000,00	OF 0,90	126,26	20,00	1.221,30	
6	23/08/2017	212	1612	1.342.000,00	OF 0,90	126,26	20,00	1.261,10	
7	23/08/2017	212	1613	3.200.000,00	OF 0,90	126,26	49,02	2.762,76	

TRATAMENTO POR FATORES		Amostra sem Homog.											
		média	968,74		968,74		968,74		964,55		964,55		
		desvpad	124,97		124,97		124,97		122,55		122,55		
		c.v.	12,90%		12,90%		12,90%		12,71%		12,71%		
		N	7		7		7		7		7		
TESTES DOS COEFICIENTES DE VARIAÇÃO ISOLADOS													
		> 2X			OK		OK		OK				
		< 1/2			N		N		S				
FATORES UTILIZADOS (S/N)													
Valores e coeficientes calculados											Vus. Tratados		
Elem	Ficha	Vo x Ff (R\$)	Prof.Eq.	Unit. (R\$/m <sup>2</sup> )	Elem	Ftr	Vu Valid	Ca	Vu Valid	Ce	Vu Valid	Soma	Vu Valid
1	715	2.160.000,00	48,87	1183,68	1	0,00	1.183,68	0,00	1.183,68	0,00	1.183,68	0,00	1.183,68
2	931	1.747.800,00	48,87	957,80	2	0,00	957,80	0,00	957,80	0,00	957,80	0,00	957,80
3	932	1.747.800,00	48,87	957,80	3	0,00	957,80	0,00	957,80	0,00	957,80	0,00	957,80
4	934	1.125.000,00	61,95	907,99	4	0,00	907,99	0,00	907,99	0,00	907,99	0,00	907,99
5	1611	945.000,00	61,07	773,77	5	0,00	773,77	0,00	773,77	0,00	773,77	0,00	773,77
6	1612	1.207.800,00	63,06	957,74	6	0,00	957,74	0,00	957,74	0,00	957,74	0,00	957,74
7	1613	2.880.000,00	56,36	1042,44	7	0,00	1.042,44	0,00	1.042,44	-29,34	1.013,10	-29,34	1.013,10

Obs.: Fator de transposição dispersante, razão pela qual foi descartado.

<b>CÁLCULOS ESTATÍSTICOS</b>			
		Amostra Original	Amostra Saneada
<b>média</b>		<b>964,55</b>	<b>964,55</b> <---
desvpad		122,55	122,55
c.v.		12,71%	12,71%
N		7	7
<b>Intervalo de Confiança</b>			
tc		1,44	1,44
min		899,01	899,01
max		1.030,09	1.030,09
<b>Critério de exclusão:</b>			
(a) média +/- 30%		289,37	289,37
(b) desv.padrão		122,55	122,55
(c) Chauvenet		220,59	220,59
<b>A</b>		<--- adotado	
amplit.corte		289,37	289,37
min		675,19	675,19
max		1.253,92	1.253,92
<b>Grau de Precisão:</b>			
Ampl. do I.C. (80%):			131,08
média:			964,55
Dif. % :			13,6%
<b>GRAU DE PRECISÃO:</b>			<b>III</b>
Elem.	Amostra Original V.U.H. (R\$/m <sup>2</sup> )	Amostra Saneada V.U.H. (R\$/m <sup>2</sup> )	Outlier
1	1.183,68	1.183,68	
2	957,80	957,80	
3	957,80	957,80	
4	907,99	907,99	
5	773,77	773,77	
6	957,74	957,74	
7	1.013,10	1.013,10	

## **ANEXO 03**

### **DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

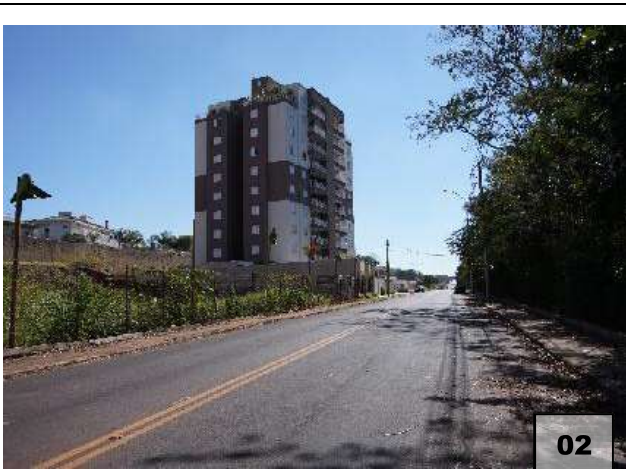






Foto 01: Frente do terreno para a Avenida das Magnólias

Foto 02: Vista da Avenida das Magnólias

Foto 03: Vista interna do terreno, do fundo para a frente

Foto 04: Cabeças dos tubulões executados

Foto 05: Cabeças dos tubulões executados

Foto 06: Muros de arrimo paralelo ao muro de divisa do Residencial I

Foto 07: Detalhe do muro de arrimo