

IVO ARNALDO VALENTINI
ELÉTRICA-ELETRÔNICA
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS
SEGURANÇA DO TRABALHO
CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRABALHO E DE TRÂNSITO, SINISTROS
AMBIENTAL
DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

655
P

**EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM DE COTIA-SP.**

Proc. nº: 0006038-34.1998.8.26.0152
Ação: Sumária
Reqte: Sociedade dos Amigos da Paisagem Renoir
Reqdo: Francisco Giordano Neto

IVO ARNALDO VALENTINI, infra-assinado, Engenheiro Industrial Eletricista-Eletrônico, pós-graduado em Engenharia de Segurança do Trabalho, Ambiental, Perícias e em Avaliação de Imóveis, Máquinas e Equipamentos, registrado no CREA-SP sob o nº 0601940621, especializado em exames Criminalísticos, Documentoscópicos e Grafoscópicos, nomeado como Perito Judicial à fl. 630 dos autos supra, em curso perante esse R. Juízo, após ter realizado as diligências, estudos e pesquisas que se fizeram necessárias ao bom desempenho do trabalho assumido, vem à presença de V. Exa. para apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no seguinte

152 FCOA.17.00033064-3 180817 1454 79

VALOR DE MERCADO ESTIMADO

LAUDO DE AVALIAÇÃO.

- 1/10 -

(11) 3722-2935 / (11) 97375-2099
peritoivo@valentiniconsultoria.com

IVO ARNALDO VALENTINI
ELÉTRICA-ELETRÔNICA
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS
SEGURANÇA DO TRABALHO
CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRABALHO E DE TRÂNSITO, SINISTROS
AMBIENTAL
DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

656
P

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. Este trabalho tem por objetivo estabelecer o valor mais provável, atual e líquido de um terreno sem benfeitorias situado na Estrada da Água Espreada nº, em Caucaia do Alto, Cotia-SP.

1.2. Referido imóvel foi objeto de pesquisa, conforme Termo de Pesquisa e Depósito constante de...



g

foram de boa fé e são confiáveis.

1.6. O avaliador... não possuindo nenhuma... e não tem no presente... bem objeto desta avaliação.

ESTRADA DA ÁGUA ESPRAIDA S/Nº
LOTE 02 DA QUADRA D
CAUCAIA DO ALTO
COTIA-SP

VALOR DE MERCADO: R\$ 410.000,00
(QUATROCENTOS E DEZ MIL REAIS)
REFERÊNCIA: AGOSTO/2017

1.7. Este... de precisão técnica... especialmente da NBR 14653, das normas da ABNT, apoiada em experiências profissionais e em critérios consagrados pelas boas práticas de avaliação.

LAUDO DE AVALIAÇÃO MODELO COMPLETO ABNT NBR 14653-1/2

IVO ARNALDO VALENTINI

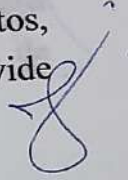
ELÉTRICA-ELETRÔNICA
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS
SEGURANÇA DO TRABALHO
CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRABALHO E DE TRÂNSITO, SINISTROS
AMBIENTAL
DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

657
Q

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. Este trabalho tem por objetivo estabelecer o valor mais provável, atual e à vista de um terreno sem benfeitorias situado na Estrada da Água Espriada s/nº, em Caucaia do Alto, Cotia-SP.

1.2. Referido imóvel foi objeto de penhora, conforme Termo de Penhora e Depósito constante da folha 619-A dos autos, figurando o proprietário, Sr. Francisco Giordano Neto, como depositário do bem.

1.3. Nenhuma das partes indicou assistente técnico ou formulou quesitos, tendo sido intimadas previamente por e-mail da data e hora da vistoria (vide ANEXO IV - DOCUMENTOS. 

1.4. A vistoria foi realizada no dia 17/08/2017 às 09h00min, sem que tenha havido comparecimento de nenhuma das partes ou interessados.

1.5. Admite-se que os elementos constantes da documentação oferecida ao signatário estão corretos e que as informações prestadas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

1.6. O avaliador inspecionou pessoalmente o imóvel referido neste laudo, não possuindo nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida no mesmo, e não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação.

1.7. Esta avaliação foi elaborada e desenvolvida em conformidade com os preceitos básicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente da NBR 14653, das normas do IBAPE-SP, apoiada em experiências profissionais e em critérios consagrados pelas boas técnicas de engenharia de avaliações.

2. DOCUMENTAÇÃO

Como subsídio para o presente trabalho, foram considerados elementos provenientes das seguintes fontes:

- croquis de localização (vide ANEXO I – LOCALIZAÇÃO);
- informações obtidas junto a imobiliárias que tradicionalmente comercializam imóveis na região (vide ANEXO II - PESQUISA);
- certidão da matrícula nº 55.996 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia, registrada em 27/09/1989 e expedida em 05/11/2001 (folhas 570 e 571 dos autos);
- Certidão de Valor Venal, cadastrado pelo número 13421.44.11.0086.00.000, expedida pela Prefeitura do Município de Cotia em 23/08/2017 (vide ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO).

3. VISTORIA

3.1. LOCAL

O imóvel está localizado no distrito de Caucaia do Alto, em Cotia, distante cerca de 20 km da região central do município e aproximadamente 9 km do centro de Vargem Grande Paulista. O principal acesso se dá pela Rodovia Bunjiro Nakao (SP-250), principal ligação entre Ibiúna/Caucaia do Alto e Vargem Grande Paulista/Cotia. Servido por telefonia e pavimentação asfáltica, possui acesso às demais regiões da cidade através de linhas de ônibus intermunicipais. Possui alguma infraestrutura local de pequenos comércios, junto à Rodovia Bunjiro Nakao. Trata-se de região com vocação predominantemente industrial, onde a maioria dos imóveis é composta por galpões de padrão médio e superior.

3.2. TERRENO

O terreno avaliando faz frente para a Estrada da Água Espriada, situa-se em meio de quadra, e dista cerca de 700 da Rodovia Bunjiro Mankao (SP-250).

Com formato irregular, mede 35,50 metros de frente por aproximadamente 36 metros e 42 metros da frente aos fundos pelos lados direito e lado esquerdo (olhando a partir do logradouro), respectivamente, tendo nos fundos 35 metros, onde confronta com rede ferroviária (antiga FEPASA). As medidas acima já consideram o remanescente de desapropriação requerida pela FEPASA em 1998, de onde foi destacada área de 243,25 m². Encerra, portanto, área de 1.349,25 metros quadrados. Sua topografia original possuía declive menor que 5% da frente para os fundos, tendo sido terraplenado, situando-se atualmente abaixo do logradouro. Sua superfície aparenta estar firme e seca (vide também ANEXO III – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO).

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

4.1. DESEMPENHO: o mercado imobiliário local, como um todo, ainda se encontra em fase de retração, em função da atual e, principalmente, da conjuntura econômica do passado recente, havendo, porém, indicativos de melhora no setor a médio prazo em função do futuro alargamento da Rodovia Bunjiro Nakao (SP-250).

4.2. ABSORÇÃO: de modo geral demorada, em função das características e localização do imóvel e da situação do mercado.

4.3. QUANTIDADE DE OFERTAS: é razoável a quantidade de ofertas de imóveis assemelhados na região.

4.4. NÍVEL DE DEMANDA: médio, com tendência de estabilização dentro de um horizonte de crise, porém cumulado com a duplicação da SP-250.

ELEMEN TO Nº	ÁREA (m ²)	PREÇO (R\$)	PU (R\$/m ²)
2	720,00	800.000,00	454,55
3	1.600,00	1.500.000,00	937,50
4	5.070,00	2.500.000,00	493,10
7	13.000,00	5.200.000,00	400,00
8	2.000,00	1.800.000,00	900,00
9	1.050,00	350.000,00	333,33

5. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

5.1. Levando-se em conta a natureza do bem avaliando, finalidade da avaliação, disponibilidade, qualidade e quantidade de elementos amostrais colhidos no mercado, bem como as recomendações do IBAPE e da ABNT, o método avaliatório a ser empregado na determinação do valor do imóvel será o "Método da Comparativo de Dados de Mercado". Essa metodologia consiste na avaliação do terreno utilizando comparativos diretos de ofertas colhidas junto ao mercado imobiliário local, com a ponderação de suas características através de **fatores de homogeneização**.

5.2. Neste caso específico, a pesquisa de mercado feita para a elaboração dos cálculos contemplou um total de 9 elementos, todos referenciados ao mês de **agosto de 2017**, conforme planilha constante do ANEXO II – PESQUISA.

6. AVALIAÇÃO

6.1. A partir da pesquisa é possível calcular o preço unitário (PU) de cada elemento da amostra, através do quociente entre PREÇO e ÁREA (PU = PREÇO ÷ ÁREA).

ELEMEN-TO Nº	ÁREA (m ²)	PREÇO (R\$)	PU (R\$/m ²)
1	2.100,00	1.300.000,00	619,05
2	1.760,00	800.000,00	454,55
3	1.600,00	1.500.000,00	937,50
4	5.070,00	2.500.000,00	493,10
5	4.440,00	1.100.000,00	247,75
6	1.058,00	300.000,00	283,55
7	13.000,00	5.200.000,00	400,00
8	2.000,00	1.800.000,00	900,00
9	1.050,00	350.000,00	333,33

6.2. Fatores tratados: por se tratar de **zona industrial**, conforme a norma do IBAPE-SP, não se aplicam os fatores de frente, profundidade e área. Assim sendo, após aplicação do fator de oferta, que consiste em desconto de 10% sobre o preço pesquisado das ofertas (item 10.1 da norma), foram tratados os fatores relativos à topografia (item 10.5.2 da norma), com a **depreciação de 5% para declive até 5% e aclive até 10%**.

ELEMEN- TO Nº	TOPOGRAFIA	PU (R\$/m ²)	FATOR OFERTA (R\$/m ²)	FATOR TOPOGRAFIA	
				Tratamento	PU (R\$/m ²)
1	Plano	619,05	557,14	0,95	530,61
2	Plano	454,55	409,09	0,95	389,61
3	Plano	937,50	843,75	0,95	803,57
4	Plano	493,10	443,79	0,95	422,65
5	Declive até 5%	247,75	222,97	1,00	222,97
6	Aclive até 10%	283,55	255,20	1,00	255,20
7	Declive até 5%	400,00	360,00	1,00	360,00
8	Plano	900,00	810,00	0,95	771,43
9	Plano	333,33	300,00	0,95	285,71
Avaliando	Declive até 5%			1,00	
	Média		466,88		449,08
	Desvio padrão		180,05		168,52
	Coefficiente de variação		38,57%		37,53%

Os coeficientes de variação (quociente entre desvio padrão e média), que exprimem as medidas de dispersão de uma amostra em relação à média (antes e depois do tratamento), indicam que o tratamento do fator topografia homogeneizou a amostra.

6.3. Após a homogeneização, os novos preços unitários foram saneados, seguindo o critério previsto no Anexo B, item B.3 da norma da ABNT, resultando nos elementos seguintes.

VT = R\$ 408.417,75

ELEMENTO Nº	PU (R\$/m ²)
2	389,61
5	222,97
6	255,20
7	360,00
9	285,71
Média	302,70
Desvio padrão	57,68
Coefficiente de variação	19,06%
Mínimo (-30%)	211,89
Máximo (+30%)	393,51
INTERVALO DE CONFIANÇA	
Distribuição t de Student	1,533
Quantidade de elementos	5
Amplitude	26,13%
Amplitude (+/-)	13,06%

g

6.4. O valor do terreno será, então, determinado a partir da expressão

$$VT = \text{ÁREA} \times PU$$

onde:

VT = valor do terreno (R\$);

ÁREA = 1.349,25,00 m² = área do terreno;

PU = R\$ 302,70/m² = valor **unitário médio** de terrenos na região (R\$/m²)
apurado através do tratamento e saneamento dos fatores acima.

Operando, teremos

$$Vt = 1.349,25 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 302,70/\text{m}^2.$$

Logo,

$$VT = \text{R\$ } 408.417,75.$$

IVO ARNALDO VALENTINI

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

AValiação DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

SEGURANÇA DO TRABALHO

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRABALHO E DE TRÂNSITO, SINISTROS

AMBIENTAL

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

663
9

7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

7.1. Grau de fundamentação: levando-se em consideração a metodologia empregada para o cálculo do valor do terreno, ou seja, utilização do tratamento por fatores, o grau de fundamentação atingido é II, conforme a NBR 14.653. A pontuação atingida é de 8 pontos, onde os itens 2 e 4 atingiram, no mínimo, grau II, atendendo, também, às premissas adotadas pelo IBAPE-SP.

7.2. Grau de precisão: III para amplitude do intervalo de confiança de 26,13% (<30%), ou seja +/- 13,06%.

8. INTERVALO DE CONFIANÇA

Com base no grau de precisão obtido, é possível afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do imóvel está compreendido entre R\$ 355.057,55 e R\$ 461.773,31.

9. CONCLUSÃO

Com fundamentação nos elementos e condições consignados neste Laudo de Avaliação, estima-se para o imóvel em questão, um terreno sem benfeitorias situado na Estrada da Água Espriada s/nº, Caucaia do Alto, Cotia-SP, o valor de mercado, em números redondos e referenciado ao mês de agosto de 2017, de

R\$ 410.000,00 (quatrocentos e dez mil reais).

ANEXOS

I - AVALIAÇÃO

II - PERÍCIA

III - RELATÓRIO FOTOGRAFICO

IV - DOCUMENTAÇÃO

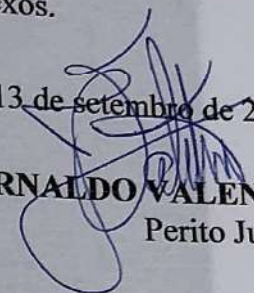
IVO ARNALDO VALENTINI
ELÉTRICA-ELETRÔNICA
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS
SEGURANÇA DO TRABALHO
CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRABALHO E DE TRÂNSITO, SINISTROS
AMBIENTAL
DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

664
P

10. ENCERRAMENTO

Este laudo consta de dez folhas numeradas, todas impressas eletronicamente, sendo a última datada e assinada, além de quatro anexos.

São Paulo, 13 de setembro de 2017.


IVO ARNALDO VALENTINI
Perito Judicial

Colaborou como consultor na realização deste trabalho o engenheiro civil Antonio Fernando Lopes Rozanti, inscrito no CREA sob nº 0600788968, pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia pela FAAP, que vem atuando há mais 13 anos na área de perícias e engenharia de avaliações, para os grupos Telefônica/Vivo e Banco Alfa e para a Caixa Econômica Federal, entre outros clientes.

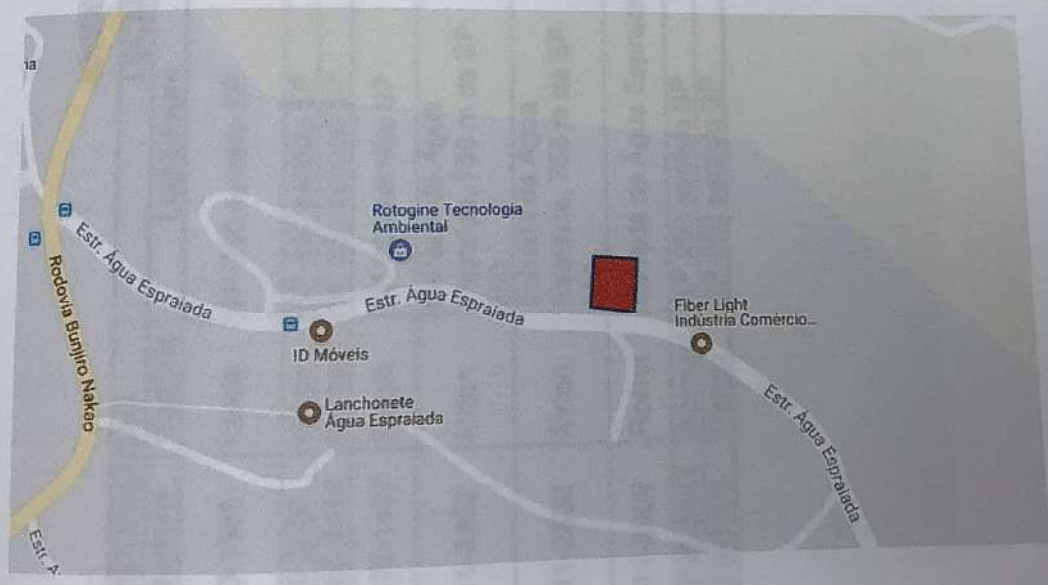
ANEXOS:

- I - LOCALIZAÇÃO
- II - PESQUISA
- III - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- IV - DOCUMENTAÇÃO

ANEXO I - LOCALIZAÇÃO



[Handwritten signature]

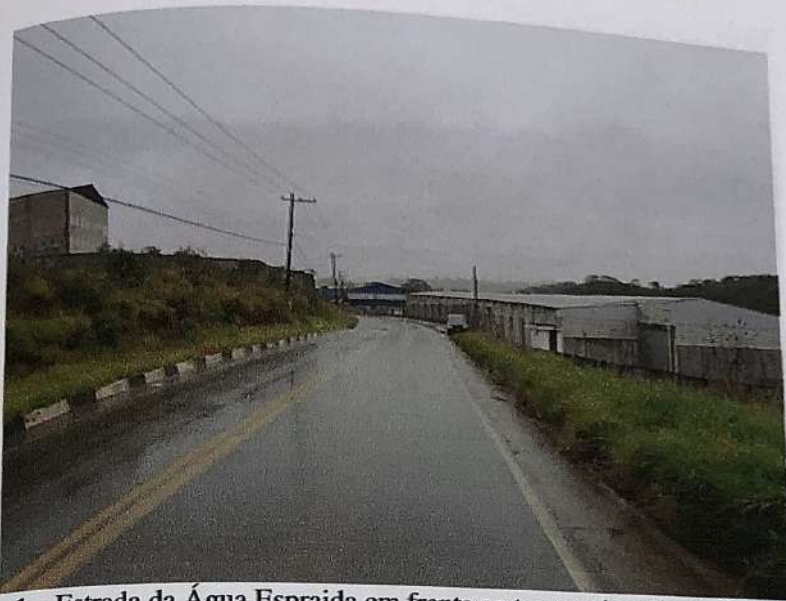


ANEXO II - PESQUISA

ELEMENTO Nº	FONTE DE INFORMAÇÃO		LOCALIZAÇÃO		ÁREA (m²)	TESTADA (m)	TOPOGRAFIA	PREÇO (R\$)
	Imobiliária	Telefone	Contato	Logradouro				
1	Tripéz	3213-1988	Vanda	SP-250 sentido SP	2.100,00	30,00	Plano	1.300.000,00
2	Tripéz	4158-3000	Vanda	SP-250 sentido SP	1.760,00	40,00	Plano	800.000,00
3	Proprietário	95065-5444	Abimael	SP-250 sentido SP	1.600,00	20,00	Plano	1.500.000,00
4	Proprietário	99970-1497	Sérgio	SP-250 sentido SP	5.070,00	30,50	Plano	2.500.000,00
5	Porto Nobre	4611-2802	Airton	Estrada da Água Espraída, 700 m da SP-250	4.440,00	46,00	Declive até 5%	1.100.000,00
6	Porto Nobre	4611-2802	Airton	Estrada da Água Espraída, 750 m da SP-250	1.058,00	22,00	Acíve até 10%	300.000,00
7	Porto Nobre	4611-2802	Rocha	Estrada da Água Espraída	13.000,00	150,00	Declive até 5%	5.200.000,00
8	Proprietário	95065-5444	Abimael	SP-250 sentido SP	2.000,00	21,00	Plano	1.800.000,00
9	Tripéz	4158-3000	Vanda	SP-250 sentido SP	1.050,00	15,00	Plano	350.000,00

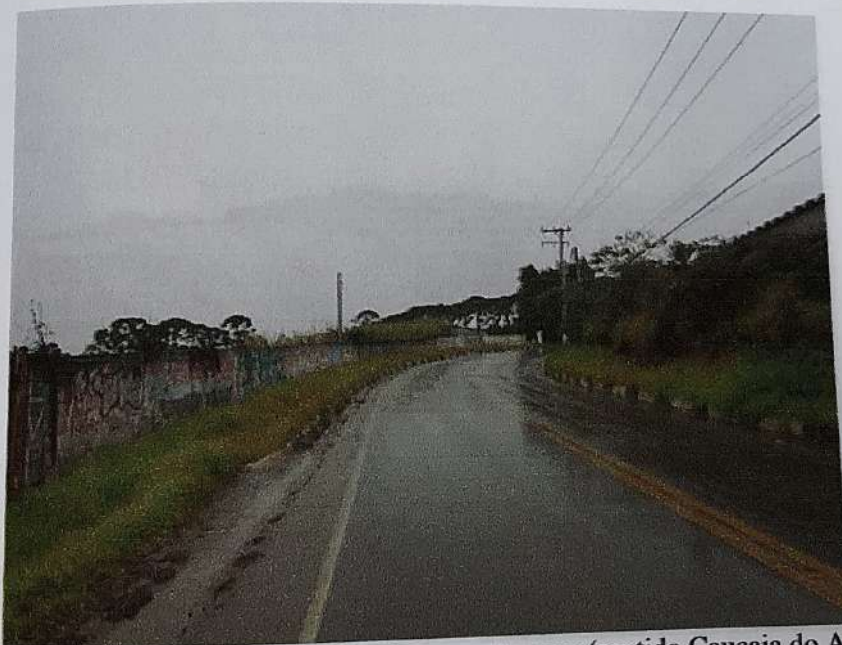
667
Q

ANEXO III - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



1 - Estrada da Água Espraída em frente ao terreno (sentido SP-250)

8-



2 - Estrada da Água Espraída em frente ao terreno (sentido Caucaia do Alto)

668
P



3 - Vista do terreno

g-



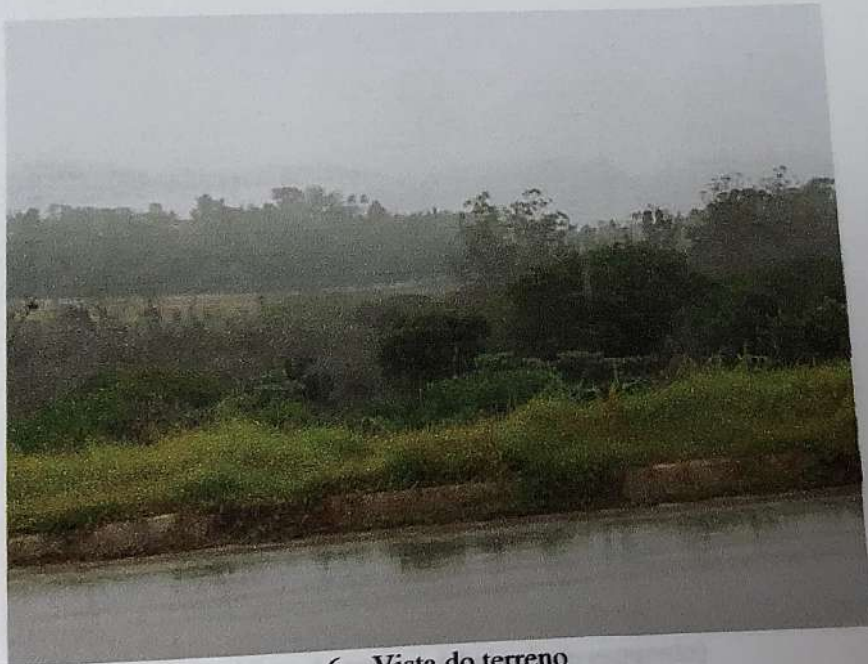
4 - Vista do terreno

669
4



5 - Vista do terreno

8



6 - Vista do terreno



7 - Vista do terreno (divisa lado direito)

Handwritten signature or initials in blue ink.



8 - Vista do terreno (divisa lado esquerdo)