

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 01ª
VARA CÍVEL DE ITATIBA**

**PROCESSO DIGITAL AUTUADO SOB O Nº
1001390-62.2016.8.26.0281**

FLÁVIO MENAH LOURENÇO, engenheiro civil e de segurança do trabalho inscrito no CREA nº 5061087380/D, perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** manejada por **BANCO BRADESCO S/A** em face de **ROBERTO BAPTISTELLA EPP E OUTROS**, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter concluído todos seus estudos, vistorias, diligências e pesquisas necessárias para apresentar-lhe o presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Flávio Menah Lourenço
Engenheiro Civil – Perito/Avaliador Judicial – Gestor Ambiental



SUMÁRIO

- 1- Resumo
- 2- Considerações Preliminares
- 3- Vistoria
- 4- Localização e Caracterização do Imóvel
- 5- Avaliação
- 6- Conclusão

1- RESUMO

Objetivo: Avaliação de imóveis para determinação de valor de mercado;

Endereços: Gleba de terras nº 1, no bairro Chapéu de Sol, perímetro rural de Itatiba; Avenida Barão de Itapema, 120, sala 33 (sala comercial) e duas casas geminadas sitas na Rua Crescêncio da Silveira Pupo, 132 e 136, ambos no Município e comarca de Itatiba.

Matrículas: Matrícula nº 9.941 (Gleba de terras nº 1, no bairro Chapéu de Sol); Matrícula nº 33.649 (Avenida Barão de Itapema, 120, sala 33 (sala comercial) e Matrícula nº 25.013 (duas casas geminadas sitas na Rua Crescêncio da Silveira Pupo, 132 e 136), todos do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba, já acostadas aos autos.



Valor total apurado: R\$ 426.000,00 (quatrocentos e vinte e seis mil reais) para a gleba de terras nº 1, no bairro Chapéu de Sol, perímetro rural de Itatiba; R\$ 172.000,00 (cento e setenta e dois mil reais) para o imóvel da Avenida Barão de Itapema, 120, sala 33, Itatiba - SP e R\$ 443.000,00 (quatrocentos e quarenta e três mil reais) para os imóveis da Rua Crescêncio da Silveira Pupo, 132 e 136, Itatiba – SP.



Foto 1: Prédio aonde situa-se o imóvel da Avenida Barão de Itapema, 120, sala 33.



Foto 2: Imóveis geminados na Rua Crescêncio da Silveira Pupo, 132 e 136.

2- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem como finalidade fazer a avaliação de dois imóveis urbanos para a determinação do valor de mercado abaixo descrito, objeto dos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO manejada por BANCO BRADESCO S/A em face de ROBERTO BAPTISTELLA EPP E OUTROS.

Tais bens podem ser assim descritos:

1. Gleba de terras nº 1, no bairro Chapéu de Sol, perímetro rural de Itatiba: Destacada de área maior, possuindo 3.07.58 ha (três hectares, sete ares e cinquenta e oito centiares), conforme informações da respectiva matrícula (nº 9.941, do CRI de Itatiba).

Conforme averbação nº 10, o imóvel denominação “Sítio Santa Brígida”, não constando no fólio real qualquer menção a benfeitorias.

2. Avenida Barão de Itapema, 120, sala 33 (sala comercial): Conforme informações da respectiva matrícula (nº 25.013, do CRI de Itatiba), possui área útil e privativa de 40,4825 m², área comum coberta de 13,18045 m², totalizando a área construída de 53,66295 m² e fração ideal de 3,05932 % no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio.

3. Duas casas geminadas sitas na Rua Crescêncio da Silveira Pupo, 132 e 136: Conforme informações da respectiva matrícula (nº 33.649, do CRI de Itatiba), são duas casas geminadas, residenciais, tendo cada uma 84,15 m² de construção, sendo 16,80 m² no pavimento térreo e 67,35 m² no pavimento superior, medindo 10,00 metros da frente aos fundos por 25,00 metros da frente aos fundos.

A fim de constatar o real valor dos mesmos, para os fins deste processo, foi este Jurisperito honrado com tal tarefa, consoante a nomeação de fls. .

Assim, apresenta, com o presente laudo, o resultado de seus trabalhos sobre o tema que lhe foi apresentado.



No local e data aprazados não houve o comparecimento de nenhum interessado.

Assim, este Jurisperito se dirigiu aos imóveis urbanos, posto terem endereços e localização precisas, não tendo sido atendido por ninguém nos mesmos a fim de viabilizar sua entrada no interior destes.

Quanto ao imóvel rural, como não há precisão de sua localização, não foi possível ser vistoriado diretamente, restando, quanto ao mesmo, a realização de perícia indireta.

Nesta ocasião, foi investigado e constatado tudo o que, direta ou indiretamente, pudesse colaborar com a avaliação dos imóveis em tela.

Posteriormente, foram realizadas outras diligências na região dos imóveis na busca de elementos comparativos (paradigmas) para o imóveis avaliandos.

4- LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Dois imóveis objeto desse laudo estão localizados em área urbana, sendo um defronte ao Fórum de Itatiba e outro na Rua Crescêncio da Silveira Pupo, 132 e 136, no Município e comarca de Itatiba.

Como acesso ao imóvel da Rua Crescêncio da Silveira Pupo, 132 e 136 , a partir do Forum de Itatiba siga na direção leste na Av. Barão de Itapema em direção à R. Prof. Brito por 180m, Na rotatória, pegue a 3ª



saída para a R. Antônio Alves seguindo por 130m, Continue para Rua Antonio Alves seguindo por 86m, Vire à esquerda na R. Campos Sales seguindo por 1100m, Vire à esquerda na Av. Mal. Deodoro seguindo por 140m, Vire à direita na R. Francisco Glicério seguindo por 210m, Curva acentuada à esquerda na Av. Maria de Lourdes Abreu seguindo por 220m, Vire à direita na Av. Expedicionários Brasileiros seguindo por 400m, Vire à esquerda na R. Crescêncio da Silveira Pupo seguindo por 130m, os imóveis estarão à direita.

Quanto ao imóvel rural ora vertente, como dito acima, não há dados de sua localização exata, nem, tampouco, no trabalho de campo houve algum interessado a direcionar este Jurisperito ao mesmo.

4.1- MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Fonte: Google Maps, com demarcação aproximada do imóvel da Avenida Barão de Itapema, 120, sala 33.

Flávio

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE MENAH LOURENÇO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/11/2018 às 20:23, sob o número WJTB18700581666. Documento assinado eletronicamente em 18/11/2018 às 20:23, sob o número WJTB18700581666.



Fonte: Google Maps, com demarcação aproximada dos imóveis da Rua Crescência da Silveira Pupo, 132 e 136.

4.2- FOTO SATELITAL



Fonte: Google Maps, com demarcação aproximada do imóvel da Avenida Barão de Itapema, 120, sala 33.



Fonte: Google Maps, com demarcação aproximada dos imóveis da Rua Crescência da Silveira Pupo, 132 e 136.

4.3 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Quanto aos imóveis urbanos, foi constatado, que ambos os logradouros possuem alto grau de urbanização, numa rua com calçadas e pavimento, possuindo, como serviços públicos, energia elétrica e telefonia, além de ter coleta de lixo e água encanada, portando pode ser considerada como de urbanização completa.

4.4 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel da Avenida Barão de Itapema, 120, sala 33 está inserido na região central de Itatiba, com ocupação mista, sendo destaque

o comércio e serviços diversificados, com construções de padrão simples a superior.

Já os imóveis da Rua Crescêncio da Silveira Pupo, 132 e 136 estão inseridos no bairro Vila Cassaro, com ocupação quase que restritamente residencial, em transformação de baixa densidade para alta densidade, com construções de padrão simples a fina.

4.5 – OS IMÓVEIS AVALIANDOS

1. Gleba de terras nº 1, no bairro Chapéu de Sol, perímetro rural de Itatiba: Destacada de área maior, possuindo 3.07.58 ha (três hectares, sete ares e cinquenta e oito centiares), conforme informações da respectiva matrícula (nº 9.941, do CRI de Itatiba). Conforme averbação nº 10, o imóvel denominação “Sítio Santa Brígida”, não constando no fólio real qualquer menção a benfeitorias.

2. Avenida Barão de Itapema, 120, sala 33 (sala comercial): Conforme informações da respectiva matrícula (nº 25.013, do CRI de Itatiba), possui área útil e privativa de 40,4825 m², área comum coberta de 13,18045 m², totalizando a área construída de 53,66295 m² e fração ideal de 3,05932 % no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio.

O imóvel se trata de uma sala comercial em edificação de sete pavimentos tipo, em nível do terreno, edificado na totalidade do terreno.

Portanto, o imóvel avaliando pode ser descrito da seguinte forma:



É composto por uma sala comercial em edificação de sete pavimentos tipo, com idade de construção aproximada de 20 (vinte) anos (33,33% da vida útil de 60 anos para prédios comerciais de padrão médio), lembrando que a mesma é de caráter visual, corroborado com as informações presentes na matrícula do referido imóvel.

O estado geral de conservação da edificação principal é “necessitando de reparos simples” (tipo “e”, depreciação de 18,10%), pela Tabela de Ross-Heidecke, para depreciação física, chega-se a um valor de 36,8, portanto, índice “k” de 0,632;

INFORMAÇÕES RELEVANTES:

Área total (At): 53,66295m²

Área útil (Au): 40,4825m²

Padrão da edificação principal: prédio comercial padrão médio com elevador

Vida útil utilizada: 33,33%

Estado da edificação: necessitando de reparos simples (tipo “e”)

Depreciação pela Tabela de Ross-Heidecke: 36,8 (k = 0,632)

3. Duas casas geminadas sitas na Rua Crescêncio da Silveira Pupo, 132 e 136: Conforme informações da respectiva matrícula (nº 33.649, do CRI de Itatiba), são duas casas geminadas, residenciais, tendo cada uma 84,15 m² de construção, sendo 16,80 m² no pavimento térreo e 67,35 m² no

pavimento superior, medindo 10,00 metros da frente aos fundos por 25,00 metros da frente aos fundos.

A edificação se trata de duas casas de dois pavimentos, sendo o pavimento inferior utilizado como garagem para veículos, aproveitando-se o nível do terreno em aclive em relação a Rua Crescêncio da Silveira Pupo, edificado na porção central do referido, a qual resguarda recuos laterais. Como não foi possível a entrada no no mesmo, verificou-se o imóvel a partir da rua.

Portanto, o imóvel avaliando pode ser descrito da seguinte forma:

É composto por uma edificação residencial de dois pavimentos, particionada em duas casas geminadas, com idade de construção aproximada de 35 (trinta e cinco) anos (50,00% da vida útil de 70 anos para casas residenciais de padrão médio), lembrando que a mesma é de caráter visual, corroborado com as informações presentes na matrícula do referido imóvel.

O estado geral de conservação da edificação principal é “necessitando de reparos simples” (tipo “e”, depreciação de 18,10%), pela Tabela de Ross-Heidecke, para depreciação física, chega-se a um valor de 48,8, portanto, índice “k” de 0,512;

INFORMAÇÕES RELEVANTES:

Frente do terreno: 10,00m;

Área do terreno (At): 250,00m²;

Formato do terreno: Retangular

Profundidade equivalente: 25,00m;

Topografia do terreno (Ft): Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m – 0,90;

Condições do solo e superfície (Fc): Seco e firme - 1,00;

Área construída (Ac): 168,30m²;

Padrão da edificação principal: casa residencial padrão médio

Vida útil utilizada: 50,00%

Estado da edificação: necessitando de reparos simples (tipo “e”)

Depreciação pela Tabela de Ross-Heidecke: 48,8 (k = 0,512)

5- AVALIAÇÃO

5.1 – METODOLOGIA

Este laudo tem como base, quanto aos imóveis urbanos, a norma ABNT 14653 e suas divisões, utilizando-se conjuntamente o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos versão 2007, editado pelo IBAPE e, no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, presente no caderno de normas, editado pelo CAJUFA.

Em relação ao imóvel rural, o presente Laudo atende ao disposto na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-3 (Avaliação de bens - Parte 3: Imóveis rurais) e demais Normas Brasileiras correlatas (como, por



exemplo, Normas para Avaliação de Imóveis Rurais do Ibape – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

O referido método parte de um levantamento mercadológico de elementos paradigmas, semelhantes ao imóvel que se deseja avaliar, sendo que para a comparação de elementos heterogêneos será aplicado cálculos que visam compensar diferenças de localização, dos terrenos e de suas respectivas edificações, de tal forma que os elementos paradigmas e o imóvel avaliando possam ser comparados diretamente e assim ter seu valor de mercado determinado.

Com efeito, o valor encontrado para o imóvel avaliando será aquele que poderá ser alcançado se colocado em mercado livre, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação (comprador ou vendedor), por qualquer circunstância, sejam forçados ao negócio, conforme dispõe a NBR-14653-1, item 3.44, “in verbis”:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Para valoração das benfeitorias será utilizada a metodologia que através de aplicação de fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação pode-se relacionar a edificação existente ao índice R8N em referência ao Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB),

lançado pelo SINDUSCON, sendo utilizado o índice oficial para o mês de Outubro/2018 (o mais recente neste momento), igual a R\$ 1.367,59 (mil trezentos e sessenta e sete reais e cinquenta e nove centavos) por metro quadrado, como se segue:

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc)

$$Foc = R + K \times (1-R), \text{ aonde:}$$

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão – 0,20 para construção.

K = Coeficiente de Ross-Heidecke = Idade aparente / Idade relativa ao padrão

Valor da construção (Vc)

$$Vc = Ac \times E \times Foc, \text{ aonde:}$$

Ac = Área construída

E = Enquadramento = Índice para o tipo de imóvel x R8N

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

Para valoração do terreno será utilizado cálculo levando-se em consideração o valor determinado por levantamento amostral com determinação pela mesma metodologia aqui empregada, chegando-se a um valor por metro quadrado de terreno a ser desapropriado, com a aplicação de fatores de homogeneização, como se segue:



Cálculo do valor, com homogeneizações (Vt)***Vt = At x Vu(t) x Cp x Cf x Ft x Fs, aonde:******Vu(t) = Valor unitário básico do terreno******Cp = Fator de profundidade******Cf = Fator de testada = (Fp/Fr)^{0,20}******Ft = Fator de topografia******Fs= Fator de solo*****5.2- CONSIDERAÇÕES SOBRE OS ELEMENTOS AMOSTRAIS - PARADIGMAS**

Para a determinação de valores do imóvel avaliando foram selecionadas como elementos amostrais imóveis semelhantes, dentre os quais destaca-se o uso residencial, o método construtivo, níveis de acabamentos semelhantes, no mesmo setor.

A metodologia empregada será análoga ao do imóvel avaliando, separando-se as construções dos terrenos, tendo como foco a determinação do valor unitário básico do terreno.

Como é impossível o levantamento de imóveis em iguais condições é previsto pela metodologia a aplicação de ferramentas de homogeneização, sendo elas:

- Fator de elasticidade do valor ofertado de 0,90;
- Fator de coeficientes para testada, profundidade e topografia dos terrenos (o fator solo é o mesmo no imóvel avaliando e nos elementos amostrais);
- Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação;
- Fator de coeficiente para o padrão construtivo e nível de acabamentos;
- Homogeneização de valores.

Tal metodologia remete a Portaria CAJUFA nº 01/99 e estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2002/2006, sendo matematicamente descrita como se segue:

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (Foc)

Foc = R + K x (1-R), aonde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão – 0,20

K = Coeficiente de Ross-Heidecke = Idade aparente / Idade relativa ao padrão

Valor da construção (Vc)

Vc = Ac x E x Foc, aonde:

Ac = Área constuída

E = Enquadramento = Índice para o tipo de imóvel x R8N



Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

Valor unitário básico do terreno (Vu(t))

Vu(t) = Vt / At, aonde:

Vt = (Valor total do terreno x fator de oferta (0,9)) – Vc

At = Área do terreno

Cálculo do valor unitário, com homogeneizações (Vu)

Vu = Vu(t) x Cp x Cf x Ft x Fs, aonde:

Vu(t) = Valor unitário básico do terreno

Cp = Fator de profundidade

Cf = Fator de testada = (Fp/Fr)^{0,20}

Ft = Fator de topografia

Fs= Fator de solo

5.3 – ELEMENTOS PARA PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, este Jurisperito realizou extensa e detalhada pesquisa junto a diversas empresas imobiliárias da região, considerando, também, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

De tal pesquisa, obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência, devidamente homogeneizados, a fim de se obter o valor real de mercado de venda do imóvel avaliando.

5.4 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL RURAL

Conforme a finalidade desse Laudo, de fazer a avaliação do imóvel rural ora vertente, analisou-se o mercado de forma a indicar a liquidez do imóvel, e tanto quanto possível, a estrutura, conduta e desempenho do mercado, levando esses componentes em consideração esse Perito classifica o imóvel quanto à liquidez do mesmo, como LIQUIDEZ NORMAL para o mercado imobiliário local.

Da NBR 14653-3, no seu item 10.1.1 temos que na avaliação das terras nuas, deve ser empregado, preferivelmente, o método comparativo direto de dados de mercado. Do Anexo B da mesma Norma Brasileira temos:

“B.1.1 - Neste tratamento de dados, aplicável ao método comparativo direto de dados de mercado, é admitida a priori a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços. Para isso, são utilizados fatores de homogeneização calculados conforme 7.7.2.1, que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.



B.1.2 - É recomendável que sejam utilizados dados de mercado:

a) com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando;

b) que sejam contemporâneos. Nos casos de exame de dados não contemporâneos, é desaconselhável a atualização do mercado imobiliário através de índices econômicos, quando não houver paridade entre eles, devendo, neste caso, o preço ser atualizado mediante consulta direta à fonte. Quando a atualização na forma mencionada for impraticável, só será admitida a correção dos dados por índices resultantes de pesquisa no mercado.

Portanto, para o presente Laudo adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel. Foram realizadas pesquisas no mês de Novembro de 2018, praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de tratamento por fatores para a determinação do valor unitário de terreno na unidade metro quadrado. Pela boa oferta de imóveis na região foi possível selecionar amostra confiável de elementos semelhantes em topografia e capacidade de uso da terra, portanto com fatores de correção para solo e topografia iguais, não necessitando de cálculo de homogeneização para esses parâmetros.



5.5 – PARADIGMAS (ELEMENTOS AMOSTRAIS) UTILIZADOS NESTE CASO CONCRETO – IMÓVEL RURAL

IMÓVEL PARADIGMA Nº 01:



Imóvel pesquisado: Área rural em Itatiba

Área: 121.000 m²

Benfeitorias: Nenhuma, terra nua.

Valor ofertado: R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais)

Valor ofertado por unidade de área: R\$ 16,53/m² (dezesesseis reais e cinquenta e três centavos por metro quadrado).

Informante: Imobiliária Assahi, Av. Independência, 56, Centro, Itatiba.

Telefones: 4524-0850 e 99989-5878

Link da Oferta: <https://www.imobiliariaassahi.com.br/imovel.php?id=361>
(acesso em 17/11/2018)

IMÓVEL PARADIGMA Nº 02:



Imóvel pesquisado: Área rural em Itatiba

Área: 242.000 m²

Benfeitorias: Nenhuma, terra nua.

Valor ofertado: R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais)

Valor ofertado por unidade de área: R\$ 14,46/m² (catorze reais e quarenta e seis centavos por metro quadrado).

Informante: Imobiliária Assahi, Av. Independência, 56, Centro, Itatiba.

Telefones: 4524-0850 e 99989-5878

Link da Oferta: <https://www.imobiliariaassahi.com.br/imovel.php?id=342>
(acesso em 17/11/2018)

IMÓVEL PARADIGMA Nº 03:

Imóvel pesquisado: Área rural em Itatiba

Área: 20.000 m²

Benfeitorias: Nenhuma, terra nua.

Valor ofertado: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)

Valor ofertado por unidade de área: R\$ 15,00/m² (quinze reais por metro quadrado).

Informante: Terracima Consultoria e Gestão Imobiliária. Rua Comendador Franco, 37, Centro - Itatiba/SP.

Telefone: 4524-0406

Link da Oferta: <http://www.terracima.com.br/imovel/area-rural-venda-encosta-do-sol-itatiba-sp/AR0067> (acesso em 17/11/2018)

IMÓVEL PARADIGMA Nº 04:

Imóvel pesquisado: Área rural em Itatiba

Área: 13 alqueires (ou seja, 314.600 m²)

Benfeitorias: Nenhuma, terra nua.

Valor ofertado: R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais)

Valor ofertado por unidade de área: R\$ 7,95/m² (sete reais e noventa e cinco centavos por metro quadrado).

Informante: Martinez Imóveis, Rua Tito, 128, Giardino D'Itália - Itatiba

Telefones: (11) 4524-4990 e (11) 99989-0913

Link da Oferta:

<http://www.martinezimoveisitatiba.com.br/detalhe.php?id=2f25f6e326adb93c5787175dda209ab6> (acesso em 17/11/2018)

IMÓVEL PARADIGMA Nº 05:

Imóvel pesquisado: Área rural em Itatiba

Área: 24 alqueires (ou seja, 580.800 m²)

Benfeitorias: Nenhuma, terra nua.

Valor ofertado: R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)

Valor ofertado por unidade de área: R\$ 17,22/m² (dezessete reais e vinte e dois centavos por metro quadrado).

Informante: Imobiliária Marques, Rua Araújo Campos, Morungaba – SP.

Telefone: (11) 4014-7779

Link da Oferta:

<https://www.vilmarquesimoveis.com.br/521/imoveis/venda-sitio-99-dormitorios-vila-rita-itatiba-sp> (acesso em 17/11/2018)

IMÓVEL PARADIGMA Nº 06



Imóvel pesquisado: Área rural em Itatiba

Área: 22.000 m²

Descrição: Área rural à venda

Benfeitorias: Nenhuma, terra nua.

Valor ofertado: R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais)

Valor ofertado por unidade de área: R\$ 17,27/m² (dezessete reais e vinte e sete centavos por metro quadrado).

Informante: Terracima Consultoria e Gestão Imobiliária. Rua Comendador Franco, 37, Centro - Itatiba/SP.

Telefone: (11) 4524-0406

Link da Oferta: <http://www.terracima.com.br/imovel/area-rural-venda-encosta-do-sol-itatiba-sp/AR0066> (acesso em 17/11/2018)

5.5.1- QUADRO RESUMO DOS ELEMENTOS COLETADOS

OFERTA	VALOR POR UNIDADE DE ÁREA	FATOR DE OFERTA	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO
01	R\$ 13,22/m ²	0,900	R\$ 11,90/m ²
02	R\$ 14,46/m ²	0,900	R\$ 13,01/m ²
03	R\$ 15,00/m ²	0,900	R\$ 13,50/m ²
04	R\$ 7,95/m ²	0,900	R\$ 7,16/m ²
05	R\$ 17,22/m ²	0,900	R\$ 15,50/m ²
06	R\$ 17,27/m ²	0,900	R\$ 15,34/m ²

Somatória dos elementos homogeneizados: R\$ 76,41 /m²

Média geral dos elementos homogeneizados: R\$ 12,74 /m²

Limite superior (+30%): R\$ 16,56 /m²

Limite inferior (-30%): R\$ 8,92 /m²

Como temos um elemento fora dos limites serão utilizados os seguintes paradigmas:

OFERTA	VALOR POR UNIDADE DE ÁREA	FATOR DE OFERTA	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO
01	R\$ 13,22/m ²	0,900	R\$ 11,90/m ²
02	R\$ 14,46/m ²	0,900	R\$ 13,01/m ²

$V \rightarrow$ Valor da área

$V_u \rightarrow$ Valor por unidade de área

$A \rightarrow$ Área

Substituindo pelos valores:

$$V = R\$ 13,85/m^2 \times 30.758m^2$$

$$V = R\$ 425.998,30$$

Arredondando-se o valor, dentro do limite de 1% previsto em Normas, portanto, este Jurisperito conclui que o valor de mercado da Gleba de terras nº 1, no bairro Chapéu de Sol, perímetro rural de Itatiba, em Novembro de 2018, é de:

R\$ 426.000,00

(QUATROCENTOS E VINTE E SEIS MIL REAIS)

5.6 – AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS URBANOS

5.6.1 – SALA COMERCIAL DA AVENIDA BARÃO DE ITAPEMA, 120, SALA 33

5.6.1.1 – PARADIGMAS (ELEMENTOS AMOSTRAIS) UTILIZADOS NESTE CASO CONCRETO – SALA COMERCIAL



IMÓVEL PARADIGMA Nº 01:

Imóvel pesquisado: Sala Comercial em Itatiba

Área Útil: 36,35 m²

Área Total: 62,31 m²

Valor ofertado: R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais)

Informante: Viana Imóveis - Avenida Senador Lacerda Franco, 609, Itatiba

Telefone: (11) 4487-2987

Link da Oferta: <http://www.imobiliariaviana.com.br/imovel/sala-comercial-venda-centro-itatiba-sp/SA0012> (acesso em 17/11/2018)

Tipo de construção: Escritório Padrão Simples (sem elevador) (Índice 1,206)

Área total (At): 62,31m²

Estado de conservação da edificação: entre regular e necessitando de pequenos reparos (tipo “d” - depreciação 8,09%)

Idade estimada: 15 anos (25,00% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: k = 0,7755)

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel – Fator = 1,0000

Cálculos:

Foc= 0,8204

Fator Oferta = 0,9000

Fator Padrão = 1,206 (simples sem elevador)

Fator Área= (62,31/53,66295)^{0,25} = 1,0381

Q= Valor unitário do imóvel homogeneizado

Q= (0,9x170.000,00/62,31) x 1,0381 x (1,836/1,206) x (0,7056/0,8204)

Q= R\$ 3.337,58/m²



IMÓVEL PARADIGMA Nº 02:



Imóvel pesquisado: Sala Comercial em Itatiba

Área Útil: 48,00 m²

Área Total: 48,00 m²

Valor ofertado: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)

Informante: Viana Imóveis - Avenida Senador Lacerda Franco, 609, Itatiba

Telefone: (11) 4487-2987

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Flávio'.

Link da Oferta: <http://www.imobiliariaviana.com.br/imovel/sala-comercial-venda-centro-itatiba-sp/SA0018> (acesso em 17/11/2018)

Tipo de construção: Escritório Padrão Médio (com elevador) (Índice 1,836)

Área total (At): 48,00m²

Estado de conservação da edificação: necessitando de pequenos reparos (tipo “e” - depreciação 18,10%)

Idade estimada: 18 anos (30,00% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: k = 0,659)

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel – Fator = 1,0000

Cálculos:

Foc= 0,7272

Fator Oferta = 0,9000


Fator Padrão = 1,836 (médio com elevador)

Fator Área= $(48,00/53,66295)^{0,25} = 0,9725$

Q= Valor unitário do imóvel homogeneizado

Q= $(0,9 \times 200.000,00 / 48,00) \times 0,9725 \times (1,836 / 1,836) \times (0,7056 / 0,7272)$

Q= R\$ 3.538,55/m²



IMÓVEL PARADIGMA Nº 03:



Imóvel pesquisado: Sala Comercial em Itatiba

Área Útil: 80,00 m²

Área Total: 80,00 m²

Valor ofertado: R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais)

Informante: Falcon Imobiliária - Rua Eleuterio Relá 30, Itatiba

Telefone: (11) 4538-0377

Link da Oferta:

https://www.falconimobiliaria.com.br/imoveis/detalhes/imovel_id/92139/Sala-comercial-Em-edificio-para-Venda-em-Centro-Itatiba-SP#conteudo-detalhes (acesso em 17/11/2018)

Tipo de construção: Escritório Padrão Médio (com elevador) (Índice 1,836)

Área total (At): 80,00m²

Estado de conservação da edificação: necessitando de reparos de simples a importantes (tipo “f” - depreciação 33,20%)

Idade estimada: 25 anos (41,67% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: $k = 0,469$)

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel – Fator = 1,0000

Cálculos:

$$\text{Foc} = 0,5752$$

$$\text{Fator Oferta} = 0,9000$$

$$\text{Fator Padrão} = 1,836 \text{ (médio com elevador)}$$

$$\text{Fator Área} = (80,00/53,66295)^{0,125} = 1,0512$$

Q= Valor unitário do imóvel homogeneizado

$$Q = (0,9 \times 195.000,00 / 80,00) \times 1,0512 \times (1,836 / 1,836) \times (0,7056 / 0,5752)$$

$$Q = \text{R\$ } 2.828,84\text{m}^2$$

IMÓVEL PARADIGMA Nº 04:



Imóvel pesquisado: Sala Comercial em Itatiba

Área Útil: 48,00 m²

Área Total: 66,00 m²

Valor ofertado: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)

Informante: Prosperi Vendas Inteligentes - Rua José Milton Pizzi, 126 - Sala 1 /2 - Itatiba/SP

Telefone: (11) 4524-2213

Link da Oferta: <http://www.prosperivendasinteligentes.com.br/imovel/sala-de-48-m-centro-itatiba-a-venda-por-200000/SA0022-LBB> (acesso em 17/11/2018)

Tipo de construção: Escritório Padrão Médio (com elevador) (Índice 1,836)

Área total (At): 66,00m²

Estado de conservação da edificação: necessitando de reparos de simples a importantes (tipo "f" - depreciação 33,20%)

Idade estimada: 30 anos (50,00% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: k = 0,418)

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel – Fator = 1,0000

Cálculos:

Foc= 0,5344

Fator Oferta = 0,9000

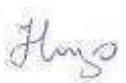
Fator Padrão = 1,836 (médio com elevador)

Fator Área= $(66,00/53,66295)^{0,25} = 1,0531$

Q= Valor unitário do imóvel homogeneizado

$Q = (0,9 \times 200.000,00 / 66,00) \times 1,0531 \times (1,836 / 1,836) \times (0,7056 / 0,5344)$

Q= R\$ 3.792,19m²



IMÓVEL PARADIGMA Nº 05:

Imóvel pesquisado: Sala Comercial em Itatiba

Área Útil: 105,68 m²

Área Total: 162,56 m²

Valor ofertado: R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais)

Informante: Mocambo Imóveis - Rua Dr. Jorge Tibiriça, nº123 – Itatiba/SP

Telefone: (11) 4524-6366

Link da Oferta: <http://www.mocamboimoveis.com.br/imovel/sala-comercial-em-condominio-para-venda-e-aluguel-condominio-edificio-office-tower->

itatiba-sp-centro/FCSL00124#/?list_id=&posicao=5 (acesso em 17/11/2018)

Tipo de construção: Escritório Padrão Médio (com elevador) (Índice 1,836)

Área total (At): 162,56m²

Estado de conservação da edificação: necessitando de reparos de simples (tipo “e” - depreciação 18,10%)

Idade estimada: 15 anos (25,00% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: k = 0,691)

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel – Fator = 1,0000

Cálculos:

Foc= 0,7528

Fator Oferta = 0,9000

Fator Padrão = 1,836 (médio com elevador)

Fator Área= (162,56/53,66295)^{0,25} = 1,3193

Q= Valor unitário do imóvel homogeneizado

Q= (0,9x360.000,00/162,56) x 1,3193 x (1,836/1,836) x (0,7056/0,7528)

Q= R\$ 2.464,64m²



5.6.1.2 – RESUMO E CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DO TERRENO.

Resumo

Imóvel 01	R\$ 3.337,58 por metro quadrado
Imóvel 02	R\$ 3.538,55 por metro quadrado
Imóvel 03	R\$ 2.828,84 por metro quadrado
Imóvel 04	R\$ 3.792,19 por metro quadrado
Imóvel 05	R\$ 2.464,64 por metro quadrado

Somatória das amostras	R\$ 15.961,80 por m ²
Média aritmética das amostras	R\$ 3.192,36 por m ²

Pelo princípio da média saneada (expurgo de amostras fora do intervalo de 30%, superior ou inferior), temos:

- Limite inferior = R\$ 2.234,65 por metro quadrado
- Limite superior = R\$ 4.150,07 por metro quadrado

Portanto, todos elementos amostrais são válidos, determinando o valor de “Q” = R\$ 3.192,36 por metro quadrado de área.



Foi aqui determinado o valor de R\$ 3.192,36 (três mil, cento e noventa e dois reais e trinta e seis centavos) por metro quadrado de área do imóvel avaliando.

5.6.1.3- CÁLCULO DE VALORES

VALOR DO IMÓVEL

$$V = At \times Q$$

$$V = 53,66295 \times 3.192,36$$

$$V = \text{R\$ } 171.311,46$$

Arredondando-se o valor, dentro do limite de 1% previsto em Normas, fica determinado o valor do imóvel avaliando no valor comercial de R\$ 172.000,00 (cento e setenta e dois mil reais).

Portanto, este Jurisperito conclui que o valor de mercado do imóvel sito na Avenida Barão de Itapema, 120, sala 33, Itatiba – SP, em Novembro de 2018, é de:

R\$ 172.000,00

(CENTO E SETENTA E DOIS MIL REAIS)

5.6.2 – CASAS GEMINADAS RESIDENCIAIS SITAS NA RUA CRESCÊNCIO DA SILVEIRA PUPO, 132 E 136

5.6.2.1 – PARADIGMAS (ELEMENTOS AMOSTRAIS) UTILIZADOS NESTE CASO CONCRETO



IMÓVEL PARADIGMA Nº 01 :



Imóvel pesquisado : Casa residencial em Vila Cassaro e bairros próximos

Área Útil: 150,00 m²

Área Total: 300,00 m²

Valor ofertado: R\$ 530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais)

Informante: Evolução Ouro Casas - Rua Luiz Scavone, 528 - Jardim de Lucca - Itatiba/SP

Telefone: (11) 4594-1700

Link da Oferta: <https://www.evolucaoourocasas.com.br/imovel/casa-de-150-m-jardim-coronel-peroba-itatiba-a-venda-por-530000/CA3609-EVC> (acesso em 17/11/2018)

Tipo de construção: Casa padrão médio (Índice 1,386)

Área construída (Ac): 150m²

Estado de conservação da edificação: necessitando de reparos simples (tipo “e” - depreciação 18,10%)

Idade estimada: 25 anos (35,71% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: 30,5)

Área do terreno (At): 300,00m²

Topografia: Acima do nível da rua até 2,00m - Fator = 1,0000

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel – Fator = 1,0000

Profundidade: Profundidade entre 25m e 40m, 2ª Zona Residencial Médio – Fator = 1,0000

Testada: Cf = 1,0000

Foc= 0,7560

Vc= R\$ 214.947,40

Vt= R\$ 262.052,60

$Vu(t) = (R\$ 262.052,60 \times 1,00) \div 300,00 \rightarrow Vu(t) = R\$ 873,51/m^2$



IMÓVEL PARADIGMA Nº 02:

Imóvel pesquisado: Casa residencial em Vila Cassaro e bairros próximos

Área Útil: 320,00 m²

Área Total: 375,00 m²

Valor ofertado: R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais)

Informante: Hecor Imóveis - Rua Crescêncio da Silveira Pupo, 38 - Vila Cassaro - Itatiba/SP

Telefone: (11) 4538-2772

Link da Oferta: <https://www.hecorimoveis.com.br/imovel/casa-de-320-m-vila-cassaro-itatiba-a-venda-por-1000000/CA0044-HECO> (acesso em 17/11/2018)

Tipo de construção: Casa padrão superior (Índice 1,776)

Área construída (Ac): 320m²

Estado de conservação da edificação: necessitando de reparos simples (tipo "e" - depreciação 18,10%)

Idade estimada: 20 anos (33,33% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: 36,8)

Área do terreno (At): 375,00m²

Topografia: Acima do nível da rua até 2,00m - Fator = 1,0000

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel – Fator = 1,0000

Profundidade: Profundidade entre 25m e 40m, 2ª Zona Residencial Médio – Fator = 1,0000

Testada: Cf = 1,0000

Foc= 0,7056

Vc= R\$ 548.413,61

Vt= R\$ 351.587,39

$Vu(t) = (R\$ 351.587,39 \times 1,00) \div 375,00 \rightarrow Vu(t) = R\$ 937,57/m^2$



IMÓVEL PARADIGMA Nº 03:

Imóvel pesquisado: Casa residencial em Vila Cassaro e bairros próximos

Área Útil: 426,00 m²

Área Total: 540,00 m²

Valor ofertado: R\$ 1.300.000,00 (hum milhão e trezentos mil reais)

Informante: Mocambo Imóveis - Rua Dr. Jorge Tibiriça, nº123 – Itatiba/SP

Telefone: (11) 4524-6366

Link da Oferta: http://www.mocamboimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-jardim-coronel-peroba-itatiba-sp/FCCA30629#/?list_id=&posicao=4 (acesso em 17/11/2018)

Tipo de construção: Casa padrão superior (Índice 1,776)

Área construída (A_c): 426,00m²

Estado de conservação da edificação: necessitando de reparos importantes (tipo “g” - depreciação 52,60%)

Idade estimada: 40 anos (57,14% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: 63,8)

Área do terreno (A_t): 540,00m²

Topografia: Acima do nível da rua até 2,00m - Fator = 1,0000

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel – Fator = 1,0000

Profundidade: Profundidade entre 25m e 40m, 2ª Zona Residencial Médio – Fator = 1,0000

Testada: $C_f = 1,0000$

$F_{oc} = 0,4896$

$V_c = R\$ 506.582,15$

$V_t = R\$ 663.417,85$

$V_u(t) = (R\$ 663.417,85 \times 1,00) \div 540,00 \rightarrow V_u(t) = R\$ 1.228,55/m^2$



IMÓVEL PARADIGMA Nº 04:

Imóvel pesquisado: Casa residencial em Vila Cassaro e bairros próximos

Área Útil: 179,00 m²

Área Total: 296,00 m²

Valor ofertado: R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais)

Informante: Mocambo Imóveis - Rua Dr. Jorge Tibiriça, nº123 – Itatiba/SP

Telefone: (11) 4524-6366

Link da Oferta: http://www.mocamboimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-jardim-coronel-peroba-itatiba-sp/FCCA30638#/?list_id=&posicao=3 (acesso em 17/11/2018)

Tipo de construção: Casa padrão médio (Índice 1,776)

Área construída (Ac): 179,00m²

Estado de conservação da edificação: necessitando de reparos simples a importantes (tipo “f” - depreciação 33,20%)

Idade estimada: 30 anos (42,86% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: 53,10)

Área do terreno (At): 296,00m²

Topografia: Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m - Fator =0,9000

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel – Fator = 1,0000

Profundidade: Profundidade entre 25m e 40m, 2ª Zona Residencial Médio – Fator = 1,0000

Testada: Cf =1,0000

Foc= 0,5752

Vc= R\$ 250.075,29

Vt= R\$ 469.924,71

$Vu(t) = (R\$ 469.924,71 \times 0,90) \div 296,00 \rightarrow Vu(t) = R\$ 1.428,83/m^2$



IMÓVEL PARADIGMA Nº 05:

Imóvel pesquisado: Casa residencial em Vila Cassaro e bairros próximos

Área Útil: 249,00 m²

Área Total: 336,00 m²

Valor ofertado: R\$ 650.000,00 (seicentos e cinquenta mil reais)

Informante: Mocambo Imóveis - Rua Dr. Jorge Tibiriça, nº123 – Itatiba/SP

Telefone: (11) 4524-6366

Link da Oferta: <https://www.nallin.com.br/451/imoveis/venda-casa-4-dormitorios-jardim-coronel-peroba-itatiba-sp> (acesso em 17/11/2018)

Tipo de construção: Casa padrão médio (Índice 1,386)

Área construída (Ac): 249,00m²

Estado de conservação da edificação: necessitando de reparos importantes (tipo “g” - depreciação 52,60%)

Idade estimada: 40 anos (57,14% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: 63,80)

Área do terreno (At): 336,00m²

Topografia: Acima do nível da rua até 2,00m - Fator =0,9000

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel – Fator = 1,0000

Profundidade: Profundidade entre 25m e 40m, 2ª Zona Residencial Médio – Fator = 1,0000

Testada: Cf =1,0000

Foc= 0,4896

Vc= R\$ 231.078,69

Vt= R\$ 353.921,31

$Vu(t) = (R\$ 353.921,31 \times 1,00) \div 336,00 \rightarrow Vu(t) = R\$ 1.053,34/m^2$

5.6.2.2 – RESUMO E CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DO TERRENO.

Resumo

Imóvel 01	R\$ 873,51 por metro quadrado
Imóvel 02	R\$ 937,57 por metro quadrado



Imóvel 03	R\$ 1.228,55 por metro quadrado
Imóvel 04	R\$ 1.428,83 por metro quadrado
Imóvel 05	R\$ 1.053,34 por metro quadrado

Somatória das amostras	R\$ 5.521,80 por m ²
Média aritmética das amostras	R\$ 1.104,36 por m ²

Pelo princípio da média saneada (expurgo de amostras fora do intervalo de 30%, superior ou inferior), temos:

- Limite inferior = R\$ 773,05 por metro quadrado
- Limite superior = R\$ 1.435,67 por metro quadrado

Portanto, temos que todos elementos amostrais são válidos!

Foi aqui determinado o valor de R\$ 1.104,36 (mil, cento e quatro reais e trinta e seis centavos) por metro quadrado de terreno em situação paradigma.

5.6.2.3- CÁLCULO DE VALORES

Classe: Residencial

Tipo de construção: Casa padrão médio (Índice 1,386)

Área construída (A_c): = 168,30m²

Vida útil utilizada: 50,00%

Estado da edificação: necessitando de reparos simples (tipo “e”)

Depreciação pela Tabela de Ross-Heidecke: 48,8 ($k = 0,512$)

Terreno

Área do terreno (A_t): 250,00m²

Topografia: Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m - Depreciação = 10%

Localização: Todas as amostras são próximas ao imóvel – Fator = 1,0000

Profundidade: Profundidade $P_e = P_{mi}$, 2ª Zona Residencial Médio – $C_p =$
– Fator = 1,0000

Testada: $F_p = F_r$ – Fator = 1,0000

5.6.2.4- VALOR DO TERRENO

$$V_t = A_t \times V_u(t) \times C_p \times C_f \times F_t \times F_s$$

$$V_t = 250,00 \times 1.104,36 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 0,9000 \times 1,0000$$

$$V_t = \text{R\$ } 248.481,00$$

5.6.2.5- VALOR DA EDIFICAÇÃO

$$F_{oc} = R + K \times (1-R)$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,512 \times (1 - 0,20)$$



$$Foc = 0,6096$$

$$Vc = Ac \times E \times Foc$$

$$Vc = 168,30 \times (1,386 \times 1.367,59) \times 0,6096$$

$$Vc = \text{R\$ } 194.468,03$$

5.6.2.6- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

$$V = Vt + Vc$$

$$V = 248.481,00 + 194.468,03$$

$$V = \text{R\$ } 442.949,03$$

Arredondando-se o valor, dentro do limite de 1% previsto em Normas, fica determinado o valor do imóvel avaliando no valor comercial de R\$ 443.000,00 (quatrocentos e quarenta e três mil reais).

Portanto, este Jurisperito conclui que o valor de mercado dos imóveis sítos na Rua Crescêncio da Silveira Pupo, 132 e 136, Itatiba – SP, em Novembro de 2018, é de:

R\$ 443.000,00

(QUATROCENTOS E QUARENTA E TRÊS MIL REAIS)



6- CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado do imóvel denominado Gleba de terras nº 1, no bairro Chapéu de Sol, perímetro rural de Itatiba, corresponde, em Novembro de 2018, a:

R\$ 426.000,00

(QUATROCENTOS E VINTE E SEIS MIL REAIS)

Outrossim, o valor de mercado do imóvel sito na Avenida Barão de Itapema, 120, sala 33, Itatiba – SP, em Novembro de 2018, é de:

R\$ 172.000,00

(CENTO E SETENTA E DOIS MIL REAIS)

Por fim, o valor de mercado dos imóveis sitos na Rua Crescêncio da Silveira Pupo, 132 e 136, Itatiba – SP, em Novembro de 2018, é de:

R\$ 443.000,00

(QUATROCENTOS E QUARENTA E TRÊS MIL REAIS)



TERMO DE ENCERRAMENTO

Esse Laudo é composto de 57 (cinquenta e sete) páginas assinadas rubricadas e assinadas, compondo todas o corpo principal.

Sem nada a mais a apresentar no momento, dou como encerrado este Laudo submetendo-o à elevada apreciação de Vossa Excelência.

Termos em que,
Pede e Espera Deferimento

Itatiba, 18 de novembro de 2018.

FLÁVIO MENAH LOURENÇO
CREA nº 5061087380/D