

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA
JUDICIAL DA COMARCA DE ITATIBA – ESTADO DE SÃO PAULO.

PROCESSO N.º 1231/03

PID: 2003.006.233

AÇÃO: REPARAÇÃO DE DANOS – EXECUÇÃO DE SENTENÇA

190
TJSP 2003 103 14000000403 10FC 01 0043452-50

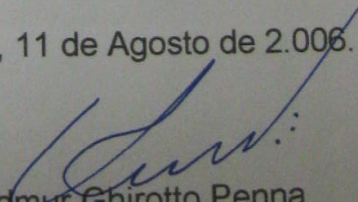
EDMUR GHIROTTTO PENNA, engenheiro, CREA/SP 129.288/D, perito judicial nomeado nos autos da ação em epígrafe, que move JOÃO ROBERTO PALADINO e OUTROS em face de BUFALO & BUFALO LTDA e OUTROS, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requer o seguinte:

- 1 – A juntada de conclusões consubstanciadas em seu LAUDO;
- 2 – O levantamento de seus honorários profissionais.

Termos em que

P. Deferimento.

Itatiba, 11 de Agosto de 2.006.


Edmur Ghirotto Penna

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 OBJETIVO

A presente perícia tem por escopo a avaliação de DOIS (02) imóveis urbanos em Itatiba/SP, penhorados conforme fls. 164 dos autos, pelos seus correspondentes **VALORES REAIS DE MERCADO**, devidamente matriculados sob n^{os}. 25.862 e 25.868 ^{CR1 local}. Os dados considerados são contemporâneos à data do laudo.

Tudo em conformidade com a NBR 14.653 – Avaliação de Bens – ABNT, Portaria CAJUFA 01/99 – Edificações – Valores de Venda 2002 – M.M. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital e Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

1.2 CARACTERIZAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

1 – **MATRÍCULA 25862** ⇨ terreno urbano nu - **Lote 03, Quadra 19**, confrontando com o lote 09^{matr. 25868} pelos fundos, com frente para a Rua Maria Clara Franco de Camargo, Loteamento Condomínio Sítio Moenda, Bairro Moenda, zona de expansão urbana do município de Itatiba/SP;

2 – **MATRÍCULA 25868** ⇨ terreno urbano nu - **Lote 09, Quadra 19**, confrontando com o lote 03^{matr. 25862} pelos fundos, com frente para a Rua Gino Zilioli, Loteamento Condomínio Sítio Moenda, Bairro Moenda, zona de expansão urbana do município de Itatiba/SP.

2. VISTORIA

1 - PRÉDIO 1 – Rua Maria Clara Franco de Camargo, 285

⇨ A terreno = 1.000,32 m² → testada = 25,10 m

⇨ A construída = 326,52 m² (desde 1990 – não averbada mas cadastrada)

Padrão Construtivo → CASAS MÉDIAS

Idade Aparente = 16 anos → estado = necessitando reparos simples

OBS: dívida ativa referente aos Exercícios 2005/2006 no valor de R\$ 7.485,02



192
8



2 - PRÉDIO 2 – Rua Gino Zillioli

⇒ $A_{\text{terreno}} = 1.549,64 \text{ m}^2$ → testada em projeção = 22,33 m

⇒ $A_{\text{construída}} = 156,87 \text{ m}^2$ (desde 1998 – não averbada mas cadastrada)

Padrão Construtivo → CASAS ECONÔMICAS

Idade Aparente = 8 anos → estado = necessitando reparos simples

OBS: dívida ativa referente aos Exercícios 2005/2006 no valor de R\$ 2.236,25



3. VALOR REAL DE MERCADO

Como definido por nossos Tribunais, é o que a propriedade realmente vale - preço mais elevado, em termos de dinheiro, que uma propriedade alcançaria se exposta à venda num mercado aberto, concedendo-se um tempo razoável para se encontrar um comprador que a adquira, com conhecimentos de todos os usos para os quais está adaptada e pode ser utilizada.

3.1 FATOR DE LIQUIDEZ

O mercado no varejo constitui-se, de per si, em um segmento de muito baixa mobilidade quando comparado com os demais do mercado de capitais, apresenta-se com número significativo de operações efetivas, de compra - venda, em queda ou estacionado, caracterizando a aguda crise de recessão e iliquidez.

O número de imóveis em oferta é muito superior à demanda de clientes, num mercado enxuto de dinheiro vivo, com brutal queda de poder aquisitivo.

Um redutor aplicado ao valor real de mercado, **fator de liquidez imediata**, fornece o **preço de mercado ou valor de liquidez**. Evidentemente, os bens a serem arrematados em leilão judicial não podem ter lance mínimo de abertura igual ou superior ao valor de mercado.

O fator de liquidez representa em quanto é possível reduzir o valor de mercado de um imóvel, de forma a obter a troca do bem por dinheiro (liquidez imediata), tornando-o atrativo ou propício a uma negociação. É o preço de mercado. Preço (lei da oferta-demanda/procura) e volume de imóveis negociados traduzem a liquidez de mercado. Traduz o comportamento de um segmento específico em relação ao comportamento global de mercado. O resultado da inversão incorreta de valores são os leilões negativos, com baixa atratividade¹.

É a falta de interesse e de publicidade diante da iminência de realização de um mau negócio, sem flexibilidade de pagamento, pelo bem levado a pregão, incorrendo em custos para reavaliações e por designação de novos leilões, em conformidade com os artigos do CPC aplicáveis. O fato da metodologia e das normas avaliatórias brasileiras estarem filiadas à corrente univalente (único valor é o real de mercado) não impede que o avaliador considere a essa solicitação circunstancial. Assim, em função de uma solução conciliatória, específica para avaliações para praxeamento e/ou leilão judicial, venda forçada, temos o seguinte:

- A) A DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO É OBRIGATÓRIA - ORIENTAÇÃO AOS INTERESSADOS;
- B) QUANDO FINALIDADE DA AVALIAÇÃO EXIGIR CÁLCULO DE OUTRO VALOR QUE NÃO O DE MERCADO, O AVALIADOR DEVE EXPLICITAR A SUA CONCEITUAÇÃO, INDICANDO A CORRELAÇÃO EXISTENTE ENTRE OS VALORES OBTIDOS;
- C) SEMPRE QUE POSSÍVEL A DETERMINAÇÃO DO FATOR DE LIQUIDEZ, TAMBÉM CONHECIDO NOS MEIOS TÉCNICOS AVALIATÓRIOS COMO FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO.

¹ Um bem ou propriedade não pode ter valor algum, a menos que possua utilidade, que emerge do desejo de possuir e do poder de produzir satisfação. Isoladamente, a utilidade não dá valor a um bem ou a uma propriedade. Este deve ser também relativamente escasso.

Portanto, a utilidade e a escassez, conjuntamente, tampouco conferem o valor, a menos que delas advenha o desejo de um comprador que possua o poder aquisitivo para comprar. O comprador pode ter diversos objetivos declarados que poderiam ser resumidos no lucro ou rentabilidade. **O vendedor também pode estar buscando o lucro ou a limitação da perda**, na medida em que a venda está concluindo um processo iniciado na compra.

Mas a disponibilidade para a venda imediata ou urgente não é motivação isolada. Cada investidor, segundo suas necessidades, obrigações, competências, disponibilidades e temperamento, busca a melhor rentabilidade, aceitando certos riscos e renunciando a determinada liquidez razoável (que é determinada pela lei de oferta-procura da ocasião).

O tripé rentabilidade, segurança e liquidez funciona como um conjunto complexo de decisão. As três variáveis componentes não podem ser otimizadas simultaneamente, sob as mesmas condições econômicas ou sob o mesmo nível de informação do investidor. O ganho em uma delas, num dado instante, requer sacrifício em outra.

194
/

4. CONCLUSÃO

Devidamente embasada, esta perícia conclui que, em números redondos, válido para Agosto/2006, o **VALOR REAL DE MERCADO**², para os DOIS (02) imóveis importa em **R\$ 450.000,00** (QUATROCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS).

Imóvel 1 – matrícula 25862 – Lote 03 + casa ⇨ **R\$ 320.000,00**

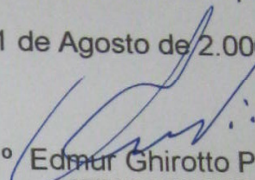
Imóvel 2 – matrícula 25868 – Lote 09 + construções ⇨ **R\$ 130.000,00**

OBS: FATOR DE LIQUIDEZ³ sugerido = 0,94 (corretagem 6%)

5. ENCERRAMENTO

Diante do exposto, encerra-se o presente laudo, composto por OITO (08) folhas impressas, inclusive **ANEXO**, rubricadas e chanceladas no anverso, exceto esta, que também vai datada e assinada por quem de direito.

Itatiba, 11 de Agosto de 2.006.

Eng.º  Edmur Ghirotto Penna
CREA/SP 129.288/D

² Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, à data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data. É o valor pelo qual se realiza uma compra venda entre as partes desejosas, mas não obrigadas à transação, ambas perfeitas conhecedoras da mercadoria e do mercado e admitindo prazo razoável para se encontrarem – INFORMAÇÃO AOS INTERESSADOS QUE PARTICIPAM DOS LEILÕES.

³ Fator que fornece o montante realmente pago ou a ser pago pela propriedade numa transação particular se trata de um fato histórico ou concretizado, enquanto que o valor de mercado é e permanece uma avaliação até ser comprado.

O preço de mercado não envolve adoção de conduta prudente pelas partes, de ausência de estímulos indevidos, venda forçada ou de qualquer outra condição básica relacionada com o conceito de valor de mercado. Num dado momento do tempo, o preço de mercado expressa a quantia pela qual a propriedade poderia ser vendida de imediato, fruto também e principalmente de fatores subjetivos diversos e não significa o que ela realmente vale.

ANEXO

CÁLCULOS

196
/

PROCEDIMENTOS DE CÁLCULOS

MÉTODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO

Processo indireto de determinação do valor de mercado para as benfeitorias, resultando da composição do custo de outras iguais ao objeto desta avaliação ou equivalente. O método baseia-se na aplicação de custos unitários por metro quadrado do tipo da construção, segundo EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA 2002.

MÉTODO COMPARATIVO

Valor do terreno é obtido por comparação de mercado, relativo a outros de características similares. Conforme ABNT, a presente avaliação impõe que a confiabilidade do conjunto de elementos atenda a fontes idôneas e esteja assegurada por um número de dados da mesma natureza, efetivamente utilizados, maior ou igual a 5 (cinco). Por pesquisa realizada em redor do imóvel avaliando e regiões próximas, similares ou contidas numa região natural de valorização, temos dados assemelhados⁴ para o mercado local, na presente época desejada.

Colhendo opiniões de corretores de imóveis (fontes idôneas) da região, já há muitos anos estabelecidos na localidade, estes puderam afirmar que o preço médio do m² (plano), na região - loteamento, em meio de quadra, gira em torno de R\$ 35,00.

FONTES PRINCIPAIS DE CONSULTA: Imobiliária Itatiba - f: 45243075 (Roberto); Reinaldo Imóveis - f: 45248825 - www.reinaldoimoveis.com.br e anúncios de ofertas no JI - Caderno de Imóveis.

$$q \text{ adotado} = \text{R\$ } 35,00/\text{m}^2$$

II. HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR DE OFERTA/FONTE (F_f) - Para as condições praticadas pelo mercado imobiliário local, decisão aceita totalmente por nossos tribunais, para corrigir inelasticidade de negócios ou superestimativa dos dados de ofertas, adotamos:

$$F_f = 0,90 - \text{oferta} \quad \text{e} \quad F_f = 1,00 - \text{venda}$$

INFLUÊNCIA MISTA PROFUNDIDADE x TESTADA ⇨ Não temos correções conforme fórmulas conhecidas para Testada e Profundidade, tendo em vista que se trata de lote inserido em loteamento com dimensão padrão local.

FATOR DE DEPRECIAÇÃO - MÉTODO ROSS/HEIDECKE ⇨ A idade do prédio avaliando, influi em seu valor real de mercado. A depreciação física e funcional considera o estado físico da estrutura e das instalações do prédio, etc.

A depreciação de ordem física é evidente, perfeitamente constatável pela idade da construção. A adoção do método, preferencialmente em relação a outros quaisquer, se deve pelo fato de ser conforme contido na Portaria CAJUFA 01/99 - Edificações Valores de Venda 2002 - Varas da Fazenda da Capital e IBAPE.

⁴ elementos de mesma região geoeconômica, do mesmo zoneamento e do mesmo setor fiscal, evitando-se a coleta de dados com mais de um (1) ano anterior à data da avaliação, por duas razões fundamentais, a saber:

- evitar desconsiderar as valorizações naturais ocorridas no interregno de tempo;
- evitar que a inflação ou eminente fato valorizador ao redor do local tenha muita influência ou que se faça sentir sobre os resultados finais homogeneizados, aviltando-os ou distorcendo-os.

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - Foc, para levar em conta a depreciação. O fator FOC é determinado pela expressão

$$F_{oc} = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimais.
K = coeficiente de Ross/Heidecke.

A vida referencial (I_r) e o valor residual (R) estimados para os padrões especificados neste estudo são conforme cálculo abaixo:

	PREDIO	grupo	Idade	I _r	R	conservação	k	Foc
1	CASA	MÉDIA	16	70	20	REPAROS SIMPLES	0,743	0,7944
2	CASA	ECONÔMICA	08	70	20	REPAROS IMPLS	0,784	0,8272

III. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

VALOR TERRENO (V_t = V_i)

O valor unitário básico "q" foi o encontrado a partir da pesquisa de valores de mercado imobiliário local. $V_t = F_f \times q \times A_t$

$$V_{\text{Lote 03}} = R\$ 32.0000,00$$

$$V_{\text{Lote 09}} = R\$ 49.000,00$$

VALOR CONSTRUÇÃO (V_c)

Conforme EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA, as construções se enquadram nos padrões **CASAS MÉDIAS** e **CASAS ECONÔMICAS**, com valor unitário de construção adotado em 1,165 H82N e 0,642 H82N, respectivamente. O H82N é divulgado pelo SINDUSCON/SP:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo,
padrão H8-2N, julho de 2006

	R\$/ M2	Participação (%)
Mão-de-obra (c/ encargos sociais *)	539,78	56,25
Materiais de Construção	419,82	43,75
Total	959,60	100,00

(*) Encargos Sociais : 184.55 %

$$V_c \text{ Lote 03} = R\$ 290.000,00$$

$$V_c \text{ Lote 09} = R\$ 80.000,00$$

III. VALOR/PREÇO DO IMÓVEL

$$V_{\text{imóvel}} = V_t + V_c$$

$$V_i \text{ LOTE03} = R\$ 322.000,00$$

$$V_i \text{ LOTE 09} = R\$ 129.000,00$$

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 1ª Vara Civil do Fórum de Itatiba – S.P.

AÇÃO: EXECUÇÃO DE SENTENÇA
AUTOS: 0001626-85.2003.8.26.0281 (1231/2003)

261.FITB.16.0001251P-1 196316 1157 840

Luis Fernando Camargo Guimarães, engenheiro civil registrado no CREA 6ª Região sob o n. 0682393388/D, nomeado por V.Exa. como perito judicial nos autos supra mencionado, tendo como requerente **EDSON LUIS PALADINO E OUTROS** e requerido **ANTONIO ROQUE BUFALO E OUTROS**, após realizar as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias para a perfeita fundamentação de seu trabalho, vem mui respeitosamente apresentar seu parecer técnico através do seguinte:

LAUDO

953
875
✓

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

1 - INTRODUÇÃO

Trata-se o presente trabalho, na realização da avaliação e da determinação do justo valor de venda dos seguintes imóveis descritos nas Matrículas 25862 e 25868 do Cartório de Imóveis de Itatiba:

IMÓVEL 1 – MATRÍCULA 25862:

“TERRENO NA RUA MARIA CLARA FRANCO DE CAMARGO CONSTITUÍDO PELO LOTE N. 03 DA QUADRA 19, DO LOTEAMENTO DENOMINADO “CONDOMÍNIO SÍTIO DA MOENDA” PERÍMETRO DE EXPANSÃO URBANA DESSE MUNICÍPIO, MEDINDO 25,10 DE FRENTE PARA A REFERIDA RUA; DO LADO DIREITO MEDE 39,85 M, CONFRONTANDO COM O LOTE 04; DO LADO ESQUERDO MEDE 39,85 METROS, CONFRONTANDO COM O LOTE 02 E NOS FUNDOS MEDE 25,10 METROS CONFRONTANDO COM O LOTE 09, ENCERRANDO ÁREA DE 1.000,23 M²”.

953
876
L

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

IMÓVEL 2 – MATRÍCULA 25868:

“TERRENO NA RUA GINO ZILIOLI CONSTITUÍDO PELO LOTE N. 09 DA QUADRA 19, DO LOTEAMENTO DENOMINADO “CONDOMÍNIO SÍTIO DA MOENDA” PERÍMETRO DE EXPANSÃO URBANA DESSE MUNICÍPIO, MEDINDO 12,33 METROS EM CURVA, 10 METROS EM RETA DE FRENTE PARA A REFERIDA RUA; DO LADO DIREITO MEDE 59,17 METROS CONFRONTANDO COM A ÁREA INSTITUCIONAL, DO LADO ESQUERDO MEDE 39,30 METROS CONFRONTANDO COM OS LOTES 02 E 03, E POR MAIS 38,29 METROS CONFRONTANDO COM O LOTE 04, E NOS FUNDOS MEDE 25,00 METROS, CONFRONTANDO COM O LOTE 10, ENCERRANDO A ÁREA DE 1.549,64 M²”.

Obs.: Não sendo objeto do presente trabalho, não foram realizadas medições no local, sendo consideradas a situação física atual dos imóveis, de acordo com as informações contidas nas matrículas do CRI de Itatiba.

Foram desconsideradas eventuais depreciações em decorrência de hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se o bem livre de quaisquer ônus, em vista de não integrar ao objetivo da presente avaliação.

/

953
877
N

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

2 - RESSALVAS E PRINCÍPIOS

A presente avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

a) O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e a avaliação foi elaborada por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões.

b) Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendável, metro quadrado médio, "Método Comparativo" com cuidadosa pesquisa de mercado e devida compatibilização e homogeneização comparando-se o custo por metro quadrado médio dos imóveis localizados no bairro Centro de Itatiba.

c) Valor do imóvel avaliando considerando o **VALOR DO TERRENO somado ao VALOR DA CONSTRUÇÃO** característica das ofertas de mercado.

O valor da construção será determinado pelo Método de Reprodução que será somado ao valor da área de terreno:

$$\underline{VI = VT + VC,}$$

878
2

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

VI = VALOR DO IMÓVEL

VT = VALOR DO TERRENO

VC = VALOR DA CONSTRUÇÃO

- e) Os valores são considerados para pagamentos à vista, sendo que todos os corretores ofereceram ainda facilidade de pagamento para o pagamento à vista, descontos de 10% no início da negociação.
- f) O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste laudo, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta avaliação.
- g) O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises.
- h) Os honorários profissionais do avaliador não estão de qualquer forma, subordinada às conclusões do laudo.

879
Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

Bibliografia:

Engenharia de Avaliações: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE

Apostilas do IBAPE - Curso de Avaliações de Imóveis Urbanos.

Avaliações de Imóveis Urbanos - Sérgio Antonio Abunahman - Editora PINI.

Apostilas do Curso de pós Graduação - 13ª Turma - FAAP - Fundação Armando Álvares Penteado.

**3 - CONCEITOS GERAIS E PROCEDIMENTOS PARA
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - NBR - 14653-2**

3.1 - DA ESCOLHA DA METODOLOGIA

O conceito básico para a avaliação de um bem consiste na:

“Análise técnica realizada por Engenheiro de Avaliações para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”.

A Metodologia a ser escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e dos dados de mercado disponíveis.

Para a identificação do valor de mercado, será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de mercado, conforme definido no item 8.3.1 da NBR-14.653 - 2.

881
2

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

A metodologia aplicável ao presente trabalho é em função básica da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

A pesquisa de mercado contém além dos preços, as características e atributos ou variáveis que contribuam para a variação do valor, considerando as ofertas de TERRENO, somado ao VALOR DA CONSTRUÇÃO.

No presente trabalho, para evitar possíveis distorções, foram colhidas as amostras localizadas no mesmo loteamento do imóvel avaliando, direcionando a pesquisa dos dados amostrais para os imóveis com as características mais convergentes possível, isto é, imóveis inseridos no mesmo loteamento.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO:

“É o valor aplicável onde o bem possa ser cortejado com outros similares à venda, ou na melhor aproximação metodológica em mercados mais restritos. Sua aplicação preponderará na maior parte das avaliações de imóveis urbanos e bens isolados.

3.2 – ANÁLISE E DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel em tela possui característica própria e pode ser classificado como **LOTE DE TERRENO INSERIDO EM LOTEAMENTO FECHADO COM BENFEITORIAS.**

No loteamento Sítio da Moenda, verificamos a existência ofertas de imóveis à venda com as mesmas características do imóvel avaliando e de realização de transações comerciais recentes.

Conforme a pesquisa realizada, podemos definir como **QUANTIDADE SATISFATÓRIA** os elementos que servem como para o avaliador para utilizar no Método Comparativo Direto.

O imóvel avaliando está inserido em uma região com mercado de imóveis com características com absorção do bem pelo mercado definido como **MODERADO/LENTO.**

De uma maneira lógica o avaliador deve ter como base às ofertas de imóveis com a mesma vocação comercial, isto é, imóveis localizados no mesmo ambiente onde é possível se fazer à comparação direta, e a partir aplicando os fatores de homogeneização quando necessários.

**4.0 - VISTORIA E DEMAIS DILIGÊNCIAS
COMPLEMENTARES**

Devidamente nomeado por V.Exa., o signatário dirigiu-se ao imóvel em estudo, onde através de detalhada vistoria realizada no local, pode observar nos mínimos detalhes, tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar à presente demanda judicial.

DO LOGRADOURO:

Os lotes de terreno avaliando são objeto das matrículas 25862 e 25868 do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba S.P.

O imóvel está localizado fora da área central de Itatiba, em zona de expansão urbana, local formado por construções de padrão construtivo médio/superior, possuindo na região intensidade de tráfego de veículos baixa, com padrão comercial e atratividade considerada como médio.

O loteamento possui toda infra-estrutura urbana como asfalto, água, telefone, etc e não há fatores depreciativos tais como riscos de enchentes, patologias construtivas, etc.

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

804
R

5 - LOCALIZAÇÃO



Rua das Camélias, 169 - Retiro das Fontes - Atibaia - S.P. - tel. 11-4412-0720

1

6 – DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

- Os lotes de terrenos estão localizados no meio de quadra e possui formato irregular.
- Os lotes de terrenos possuem topografia em declive considerado de 15 a 20%
- O loteamento possui toda infra-estrutura como pavimentação, água, telefone, etc. – **ZONEAMENTO – ZRE – ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL.**
- No lote de terreno objeto da matrícula 25862 possui edificada uma residência com três pavimentos, sendo no pavimento inferior sala cozinha sauna e banheiro, no térreo duas salas, 3 dormitórios sendo uma suíte, banheiro, lavabo, cozinha, área de serviço e mezanino, piscina, deck, churrasqueira, quiosque, com área construída total de 326,52 m², conforme dados cadastrais da municipalidade.
- No lote de terreno objeto da matrícula 25868 possui edificada uma casa de padrão rustico com área construída de 36,00 m² e cobertura com depósito com área construída de 120,00 m², totalizando área construída total de 156,87 m² conforme dados cadastrais da municipalidade.

886
v

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

7 - PESQUISA

1 - FICHA DE PESQUISA N. **-23-554 Data: 19/04/2016
Tipo : Imóvel
Endereço : CONDOMÍNIO SITIO DA MOENDA
DADOS DA REGIÃO
Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
Pavimentação, Coleta Lixo, Guias/Sarj.
DADOS ECONOMICOS
Modalidade : Oferta Valor: R\$ 170.000,00
Natureza : VALOR/M2: R\$ 160,00/m2
DADOS DO TERRENO
Area : 1.024,00 m2 Situação : Meio de Quadra
Testada : N.F. Formato : Regular
Topografia : DECLIVE
DADOS DA CONSTRUÇÃO
Tipo Construção: TERRENO
Padrão : Idade:
FONTE DE INFORMAÇÃO: VIVA REAL - TEL. 4487-1595

2 - FICHA DE PESQUISA N. **-23-555 Data: 19/04/2016
Tipo : Imóvel
Endereço : CONDOMÍNIO SITIO DA MOENDA
DADOS DA REGIÃO
Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
Pavimentação, Coleta Lixo, Guias/Sarj.
DADOS ECONOMICOS
Modalidade : Oferta Valor: R\$ 160.000,00
Natureza : VALOR/M2: R\$ 156,00/m2
DADOS DO TERRENO
Area : 1.024,00 m2 Situação : Meio de Quadra
Testada : N.F. Formato : Regular
Topografia : DECLIVE
DADOS DA CONSTRUÇÃO
Tipo Construção: TERRENO
Padrão : Idade:
FONTE DE INFORMAÇÃO: VIVA REAL - TEL. 4487-1595

/

887

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

3 - FICHA DE PESQUISA N. **--23-556 Data: 19/04/2016
Tipo : Imóvel
Endereço : CONDOMÍNIO SITIO DA MOENDA
DADOS DA REGIÃO
Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
Pavimentação, Coleta Lixo, Guias/Sarj.
DADOS ECONOMICOS
Modalidade : Oferta Valor: R\$ 180.000,00
Natureza : VALOR/M2: R\$ 180,00/m2
DADOS DO TERRENO
Area : 1.000,00 m2 Situação : Meio de Quadra
Testada : N.F. Formato : Regular
Topografia : DECLIVE
DADOS DA CONSTRUÇÃO
Tipo Construção: TERRENO Idade:
Padrão :
FONTE DE INFORMAÇÃO: VIVA REAL - TEL. 4487-1595

4 - FICHA DE PESQUISA N. **--23-555 Data: 19/04/2016
Tipo : Imóvel
Endereço : CONDOMÍNIO SITIO DA MOENDA
DADOS DA REGIÃO
Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
Pavimentação, Coleta Lixo, Guias/Sarj.
DADOS ECONOMICOS
Modalidade : Oferta Valor: R\$ 160.000,00
Natureza : VALOR/M2: R\$ 152,00/m2
DADOS DO TERRENO
Area : 1.050,00 m2 Situação : Meio de Quadra
Testada : N.F. Formato : Regular
Topografia : DECLIVE
DADOS DA CONSTRUÇÃO
Tipo Construção: TERRENO Idade:
Padrão :
FONTE DE INFORMAÇÃO: CONSTRUTORA THEONE

8.0 – HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

8.1) FATOR DE LOCALIZAÇÃO = K1

Será determinado com base na localização do imóvel considerando no presente trabalho o unitário, em função das amostras estarem inserido em locais com a mesma vocação comercial. CONSIDERADO UNITÁRIO EM FUNÇÃO DE TODAS AS AMOSTRAS ESTAREM INSERIDAS NO MESMO AMBIENTE DO IMÓVEL AVALIANDO.

8.2) FATORES ESPECIAIS = K2

Adotado como 0,90 quando os imóveis estiverem à venda em função da elasticidade dos negócios e 1,00 quando efetuado a transação comercial.

8.3) FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO

Adotado como 0,94 para as amostras com aproveitamento eficiente inferior ao imóvel avaliando.

8.4 - HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

	Valor Total	Valor/m ²	F fonte	F PADRAO C.	F localiz	F área constr	Resultado
170,00	170.000,00	166,02	0,90	0,94	1,00	1,00	139,99
160,00	160.000,00	156,25	0,90	0,94	1,10	1,00	147,38
180,00	180.000,00	180,00	0,90	0,94	1,00	1,00	150,78
160,00	160.000,00	152,38	0,90	0,94	1,00	1,00	137,02

**9 - VERIFICAÇÃO DA PERTINÊNCIA DAS AMOSTRAS
E CÁLCULO DO VALOR MÉDIO (Vq), MÁXIMO
(Vq_{máx}) E MÍNIMO (Vq_{mín}).**

$$\bar{X} = 143,79$$

O desvio padrão "S" (Standard Deviation) é dado pela fórmula:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}}$$

$$S = 6,38$$

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

No presente estudo será adotado a Teoria Estatística das pequena amostras ($n \leq 30$), com a distribuição t de STUDANT, com $n - 1$ graus de liberdade e confiança de 80%.

Os limites de confiança vêm definidos pelo modelo:

$$X \text{ máx.} = \bar{X} \pm t_c \frac{S}{\sqrt{n - 1}}$$

$$\text{min.}$$

onde, t_c = valores percentis para distribuição t de Student com 4 amostras e 80% de confiança = 1,53 (tabelado).

Substituindo os valores temos:

391
2

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

Valor Máximo	149,05
Valor Mínimo	138,53

para o rol de valores (R\$/m²) em ordem crescente:

Ordem crescente	D
137,02	6,78
139,99	3,80
147,38	3,59
150,78	6,99

Deste Universo amostral, testaremos se existe alguma amostra impertinente, através do Critério de exclusão de Chauvenet, cuja a tabela de valores críticos encontra-se no livro "Princípios de Engenharia de Avaliações" do Eng. Alberto Lélío Moreira.

Para o valor Crítico de amostras: 1,65 (tabelado)

Amostra Limites:

Intervalo de confiança	
Valor Máximo	150,78
Valor Mínimo	137,02

955
890
v

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

Como os elementos extremos do rol não são excluídos, os demais serão mantidos.

Amplitude	A/3
13,76	4,59

Classe	DE	ATÉ	VALORES				Peso
Classe	137,02	141,61	137,02	139,99	0,00	0,00	2,00
Classe	141,61	146,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Classe	146,19	150,78	0,00	0,00	147,38	150,78	2,00

Somatória dos pesos	8
Somatória dos Valores Ponderados	1.150,35

VALOR UNITÁRIO MÉDIO	R\$ 143,79
----------------------	------------

PORTANTO TEREMOS: R\$ 143,79/m² (CENTO E QUARENTA E TRES REAIS) – valor unitário dos lotes de terrenos avaliando.

892A
e

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

VALOR DO TERRENO OBJETO DA MATRÍCULA 25862 =
RS 143,79/M2 X 1.000,23 M2 = RS 143.823,00 (CENTO E
QUARENTA E TRES MIL OITOCENTOS E VINTE E TRES
REAIS).

VALOR DO TERRENO OBJETO DA MATRÍCULA 25868 =
RS 143,79/M2 X 1.549,64 M2 = RS 222.822,00 (DUZENTOS E
VINTE E DOIS MIL OITOCENTOS E VINTE E DOIS
REAIS).

1

955
393
#

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

10 - VALOR DAS BENFEITORIAS

10.1 - BENFEITORIAS INSERIDAS NA MATRÍCULA 25862

Padrão Construtivo: MÉDIO

Área total construída: 326,00 m²

Estado da Edificação: regular, necessitando de reparos simples e importantes.

% da vida referencial: 20

Coefficiente K: 0,965 - R - 20%

Depreciação: 0,935

Coefficiente: 1,30 R8N

Valor da Construção = 1,30 X 326,00 m² X R\$ 1.234,00 X 0,935 =
R\$ 488.976,00 (quatrocentos e oitenta e oito mil novecentos e setenta e seis Reais).

DEMAIS BENFEITORIAS: POMAR, GRAMADO, CERCAS, ALAMBRADO, OUTROS - (VB): R\$ 15.000,00 (QUINZE MIL REAIS).

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS: R\$ 503.976,00
(QUINHENTOS E TRES MIL NOVECIENTOS E SETENTA E SEIS REAIS).

/

953
3041
v

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

10.2 - BENFEITORIAS INSERIDAS NA MATRÍCULA 25868

Padrão Construtivo: Rústico

Área construída: 156,87 m²

Estado da Edificação: necessitando de reparos simples a importante.

% da vida referencial: 15

Coefficiente K: 0,721 - R - 20%

Depreciação: 0,631

Coefficiente: 0,50 (valor unitário rústico)

Valor da Construção = 0,50 X 156,87 m² X R\$ 1.234,00 X 0,631 =

RS 61.788,00 (SESSENTA E UM MIL SETECENTOS E OITENTA E OITO REAIS).

DEMAIS BENFEITORIAS: POMAR, GRAMADO, CERCAS, ALAMBRADO, OUTROS - (VB): R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS).

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS = R\$ 71.788,00 (SETENTA E UM MIL, SETECENTOS E OITENTA E OITO REAIS) - NÚMEROS REDONDOS.

/

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

II - RESPOSTAS DOS QUESITOS OFERECIDOS PELO AUTOR:

1 - Qual o estado do imóvel e respectiva segurança estrutural.

R.: Não constatamos patologias de ordem estrutural que comprometam a segurança e a habitabilidade dos imóveis avaliandos.

2 - Há débito com relação aos tributos do imóvel. Qual o valor.

R.: O signatário apurou somente o valor do terreno e das benfeitorias, não sabendo informar com exatidão qual o valor dos débitos tributários.

3 - Há débito de condomínio e associação. Qual o valor de eventual debito e da taxa mensal de condomínio e ou associação.

R.: Atendido na resposta do quesito anterior.

4 - O Imóvel está regularizado quanto a documentação, ou seja, escritura averbação de construção registro, CND fiscais e municipais, estaduais e federais. Se não regularizado, qual o custo para regularização.

R.: O signatário apurou somente o valor do terreno e das benfeitorias, não sabendo informar com exatidão qual o valor dos débitos tributários.



953
896 R

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

5 – Existe algum pendencia municipal ou com relação ao condomínio para regularização da construção do imóvel e habite-se, calçada entre outros.

R.: Atendido na resposta do quesito anterior.

6 – Se é necessário alguma reforma e qual o custo.

R.: O valor das benfeitorias calculado no presente trabalho considera o estado de conservação do imóvel.

7 – Há necessidade de construção ou reforma de muro de arrimo e de muro entre vizinhos para a segurança do imóvel.

R.: Não verificamos patologias classificadas como críticas nos muros de divisa, bem como da construção de muros de arrimos para as construções vistoriadas.

8 – Qual o sistema de abastecimento de água. Existe poço e qual a modalidade.

R.: Poço caipira.

9 – Qual o sistema de esgoto.

R.: Fossas, destacando que a fossa está localizada no lote 9.

10 – Qual o valor de mercado para a venda do imóvel avaliando considerando as situações acima, inclusive com as despesas para regularização do imóvel e respectiva documentação com relação ao registro de propriedade.

/

897
12

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

R.: Atendido no escopo do laudo, destacando de que o valor não está descontado quaisquer tipos de dívidas.

12 - RESPOSTAS DOS QUESITOS OFERECIDOS PELO REQUERIDO:

1 - Quantas matrículas existem penhoradas para nova avaliação.

R.: Duas.

2 - Qual o valor individualizado das matrículas, considerando inclusive as benfeitorias existentes.

R.: Atendido no escopo do laudo.

3 - Em qual dessas matrículas está situada a residência dos executados.

R.: Na matrícula 25862.

4 - As matrículas penhoradas podem ser vendidas separadamente.

R.: Sim, os imóveis são passíveis de serem vendidos separadamente.

/

953
898
L

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

13 - CONCLUSÃO

IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA 25862
CORRESPONDENDO A TERRENO E BENFEITORIAS
SITUADO NA RUA MARIA CLARA FRANCO DE
CAMARGO CONSTITUÍDO PELO LOTE N. 03 DA QUADRA
19, DO LOTEAMENTO DENOMINADO "CONDOMINIO
SITIO DA MOENDA" PERÍMETRO DE EXPANSÃO
URBANA DESSE MUNICÍPIO, COM ÁREA TOTAL DE
1.000,23 M2 = RS 647.800,00 – (SEISCENTOS E QUARENTA
E SETE MIL E OTOCENTOS REAIS) – números redondos.

IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA 25868
CORRESPONDENDO A TERRENO E BENFEITORIAS
SITUADO NA RUA GINO ZILIOLI CONSTITUÍDO PELO
LOTE N. 09 DA QUADRA 19, DO LOTEAMENTO
DENOMINADO "CONDOMINIO SITIO DA MOENDA"
PERÍMETRO DE EXPANSÃO URBANA DESSE MUNICÍPIO,
COM ÁREA TOTAL DE 1.549,64 M2 = RS 294.600,00
(DUZENTOS E NOVENTA E QUATRO MIL E SEISCENTOS
REAIS) – números redondos.

MÊS REFERÊNCIA: MAIO/2016.

PAGAMENTO À VISTA

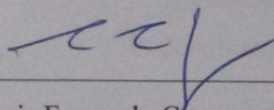
953
899
R

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

TERMO DE ENCERRAMENTO

- 1 – Nada havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto de 27 (VINTE E SETE) folhas impressas de um lado só, todas devidamente rubrica das sendo a última datada e assinada pelo signatário.
- 2 – O signatário coloca-se ao inteiro dispor de V. Exa. para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Itatiba, 17 de MAIO de 2016.



Eng. Luis Fernando Camargo Guimarães

MEMBRO TITULAR DO IBAPE 1195

CREA 0682393388/D