

172
Ⓟ

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
FORUM REGIONAL I - SANTANA - COMARCA DE SÃO PAULO

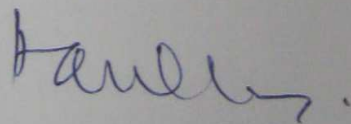
TR-1905 DIV.F. R. SANTANA-06-NOV-2012-14:52-062153-2/2

PROCESSO Nº: **0110790-73.2008.8.26.0001**
FINALIDADE: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
AÇÃO: EXECUÇÃO TITULO EXTRAJUDICIAL
REQUERENTE: ZILDA VIDAL TORRES
REQUERIDO: ARI ESPEIORIN E OUTROS

TELMO PEREIRA CARDOSO, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado às fls. 132 nos autos deste processo, após ter procedido ao estudo da presente ação, a vistoria do imóvel, as diligências e cálculos necessários, vem apresentar o LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, anexo, em 18 (dezoito) páginas mais PESQUISA DE MERCADO, também anexa, em 06 (seis) páginas.

Requerer rêspeitosamente o levantamento da VERBA PROVISÓRIA depositada nos autos, lembrando que estimou os HONORÁRIOS PERICIAIS, em R\$ 3.000,00 (três mil reais).

São Paulo, 31 de outubro de 2012.



TELMO PEREIRA CARDOSO
Perito Judicial

173
Ⓟ

OBJETIVO DA PERICIA

Determinar o Valor Atual de Mercado, através de:

- análise dos elementos constantes dos autos;
- verificação da documentação relativa ao imóvel e à ação;
- vistoria do imóvel para verificar estado de conservação;
- diligência para conhecer características físicas e geoeconômicas da região de localização;
- pesquisa de valores para imóveis similares ao imóvel avaliando;
- cálculos para avaliação.

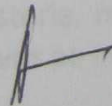
OBJETO / HISTÓRICO E DOCUMENTAÇÃO

O objeto da presente Ação é o imóvel indicado pela Autora e penhorado pelo Auto de Penhora e Depósito de fls. 66 dos autos, constituído por - *Uma casa situada na Rua José de Oliveira, nº 393 e seu respectivo terreno, constituído de parte do lote 16, da quadra 15, do Parque Peruche, no 23º Subdistrito Casa Verde, medindo 12,30 m de frente, por 24,00 m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo no fundo a largura de 16,70 m, encerrando a área de 346,80 m², confrontando de ambos os lados com Yamasaburo Agari e nos fundos com o valo divisório do Parque Peruche. Imóvel registrado no 8º Cartório de registro de Imóveis de São Paulo, matrícula nº 95.598. Contribuinte Municipal nº 075.301.0054-8*

Fls. 67 – Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel emitida pela Secretaria Municipal de Finanças da Prefeitura do Município de São Paulo.

Fls. 70 – Matrícula nº 95.598 no 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Fls. 133 – Mandado de Registro de Penhora sobre o imóvel – *uma casa situada à Rua José de Oliveira, nº 393 e seu respectivo terreno, constituído de parte do lote 16, da quadra 15, do Parque Peruche, no 23º Subdistrito Casa Verde, medindo 12,30 m de frente, por 24,00 m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo no fundo a largura de 16,70 m, encerrando a área de 346,80 m², confrontando de ambos os lados com Yamasaburo Agari e nos fundos com o valo divisório do Parque Peruche. Imóvel registrado no 8º Cartório de registro de Imóveis de São Paulo, matrícula nº 95.598. Contribuinte Municipal nº 075.301.0054-8*



174
8

VISTORIA

Encaminhei mensagens eletrônicas para os endereços abaixo, identificados como advogados das partes nos autos:

EMAIL DO PERITO PARA ADVOGADOS DAS PARTES INDICADOS NOS AUTOS, AGENDANDO A VISTORIA DO IMÓVEL

Agendamento Pericia Proc. 583.01.2008 Zilda Torres X Ari Espeiorin

De: Telmo Pereira Cardoso
Para: novolar@novolar.net; denis.alberto@waa.com.br
CC: luiz@techik.ind.br

Sexta-feira, 14 de Setembro de 2012 9:31

Ref. Proc. 583.01.2008 1ª VC Santana
Zilda Vidal Torres X Ari Espeiorin

Realizarei vistoria para avaliação do imóvel a Rua Jose de Oliveira nº 393
Parque Peruche - Casa Verde - São Paulo SP
próxima 3ª feira 18/set as 14:30 h

Favor:

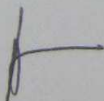
1. Confirmar o recebimento desta mensagem
2. Indicar pessoas que irão acompanhar a vistoria
3. Confirmar se endereço do imóvel avaliando está correto

ENGº TELMO PEREIRA CARDOSO
PERITO DO JUÍZO
C.15 - 81187975

Não obtive resposta de nenhuma das partes. Na data e horário marcados, chegando ao imóvel, liguei para Dra. Silvia Tinoco Ferreira (11-98953703) que, às Fls. 158 dos autos está indicada como patrona da autora.

Por telefone a Dra. Silvia me informou que não havia recebido nenhuma mensagem comunicando a vistoria, mas que eu prosseguisse com a vistoria e que ela me enviaria documentos relativos ao imóvel avaliando.

De fato me enviou Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU, ver cópia anexa a este laudo.



175
①

EMAIL DA DRA SILVIA TINOCO FERREIRA PARA O PERITO, ENCAMINHADO A CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL.

Fwd: Vistoria - Execução 1

De: decastilhoadvogados@aasp.org.br
Para: telmo.cardoso@yahoo.com.br

Terça-feira, 18 de Setembro de 2012 16:40

----- FORWARDED MESSAGE -----
FROM: decastilhoadvogados@aasp.org.br
TO: telmo.cardoso@yahoo.com.br
DATE: Tue, 18 Sep 12 16:34:38 -0300
SUBJECT: Vistoria - Execução

Telmo, Boa tarde,

Segue certidão de dados cadastrais.

Att
Silvia

Em 18 de setembro de 2012, realizei a vistoria do imóvel, acompanhado por Osmário Oliveira dos Santos, conhecido como "Tico" que se apresentou como empreiteiro responsável pelas obras que eram executadas no imóvel vistoriado.



176
Ⓟ

CARACTERIZAÇÃO / DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO

DADOS GERAIS DO IMÓVEL E DA REGIÃO

Imóvel urbano constituído por terreno com 346,80 metros quadrados de área no qual está construído um edifício comercial-industrial em dois pavimentos, com área total construída, aproximada de 500,00 (quinhentos) metros quadrados situado à Rua José de Oliveira, nº 393, Parque Peruche, no 23º Subdistrito Casa Verde, CEP 02531-010, município de São Paulo, estado de São Paulo. Zona Norte.

A rua é servida por todos os melhoramentos públicos tais como: pavimentação asfáltica; rede de abastecimento de água tratada; rede coletora de esgotos; rede de captação de águas pluviais; energia elétrica domiciliar e rede de iluminação pública; rede de telefonia fixa; rede de TV a cabo; coleta de lixo e transporte coletivo urbano (próximo). O uso predominante é o residencial.

Num raio entre 1 a 2 km estão disponíveis supermercado, farmácia, padaria, agências bancárias, bares, restaurantes, clínicas médicas e odontológicas, dentre outros tipos de estabelecimentos comerciais e de serviços.

Acesso ao imóvel de quem vem da Avenida Marginal do Tietê, pela Avenida Casa Verde.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL



Figura 01: Localização do imóvel à Rua José de Oliveira nº 393 Parque Peruche - São Paulo SP

577
Ⓟ



Foto 01: Vista da rua e do imóvel - Rua José de Oliveira nº 393 em 18.09.2012.



Foto 02: Fachada do imóvel - Rua José de Oliveira nº 393 em 18.09.2012.

h

178
Ⓟ

TERRENO

O edifício, utilizado como fabrica de peças para bicicletas, está construído em terreno com as seguintes características:

Área Total: 346,80 metros quadrados

Formato: irregular

Testada: 12,30 metros

Profundidade Equivalente: 24,00 metros

Topografia: declive <5%, no sentido dos fundos.

BENFEITORIAS

Área total da construção aproximadamente : 600,00 m²

Pavimentos: 02 (dois)

Tipo da construção: edifício de uso misto comercial e industrial.

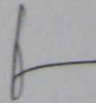
DISTRIBUIÇÃO DOS CÔMODOS

Pavimento Térreo (nível da Rua José de Oliveira):

- 01 (uma) sala grande com aproximadamente 12,30 m x 4,00 m totalizando aproximadamente 48,00 m², ocupando toda a largura do terreno, com paredes nas divisas. Nessa área existe uma escada tipo caracol que dá acesso para o pavimento superior e existem portas grandes, do tipo metálicas de enrolar, que dão acesso a um grande salão contíguo;
- 01 (um) salão grande com aproximadamente 12,30 x 16,00 m totalizando aproximadamente 196,80 m² ocupando toda a largura do terreno, com paredes nas divisas e pé direito duplo. Nesse ambiente existe uma outra escada, em dois lances, que dá acesso ao pavimento superior e existe abertura nos fundos do salão que dá acesso a um outro salão e a um banheiro nos fundos da edificação.
- 01 (um) salão utilizado como um almoxarifado de peças e que estava, no momento da vistoria, em obras na rede de esgotos. Mede aproximadamente 12,30 m x 4,00 m totalizando 48,00 m². Nesse ambiente existe um elevador tipo "monta-cargas" que dá acesso ao pavimento superior;
- 01 banheiro.

Primeiro Superior:

- 01 (um) salão fundos do pavimento superior com acesso por escada e elevador com aproximadamente 5,00 m X 12,30 m = 61,50 m².
- 01 (um) mezzanino com aproximadamente 5,00 m X 12,30 m = 61,50 m²
- 01 (uma) área de escritórios com copa e WC com aproximadamente 12,30 x 4,00 m = 48,00 m²



179
①

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

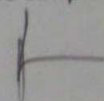
No Pavimento Térreo: Salões em paredes de alvenaria revestida, teto parte em laje e parte com pé direito duplo, piso em concreto desempenado, pintura nas paredes e teto em látex; janelas em ferro; Banheiro revestido com material impermeável. Cobertura em estrutura metálica e telhas metálicas; janelas em ferro e em alumínio anodizado; portas internas em madeira e externas em ferro; instalações elétricas parte embutidas parte aparentes; instalações hidrosanitárias, em PVC, embutidas, louça e metais sanitários de linha normal.

No Pavimento Superior: Salão em paredes de alvenaria revestida, teto parte em laje e parte sem forro, piso em concreto desempenado, pintura nas paredes e teto em látex; janelas em ferro; Área de escritórios, copa e banheiro, alvenaria de tijolos revestida e pintada, janelas de ferro, laje em concreto, divisórias de madeiras compensada, banheiro e copa revestidos com material impermeável no piso e paredes. Instalações elétricas parte embutidas parte aparentes; instalações hidrosanitárias, em PVC, embutidas, louça e metais sanitários de linha normal.

Padrão construtivo: NORMAL, conforme Tabela 2 da NBR 12721/92 - Norma Brasileira para Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Idade da construção: 28 anos. Na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU expedido pela Secretaria Municipal de Finanças da Prefeitura do Município de São Paulo, cópia às fls. 67 dos autos, consta como ano de construção, o ano de 1984.

Estado de conservação: regular, necessitando de reparos de simples.



180
B



Foto 03: Sala na entrada do edifício, no pavimento térreo



Foto 04: Salão grande no pavimento térreo

181
B



Foto 05: Escada entre o Salão grande no pavimento térreo e o pavimento superior.

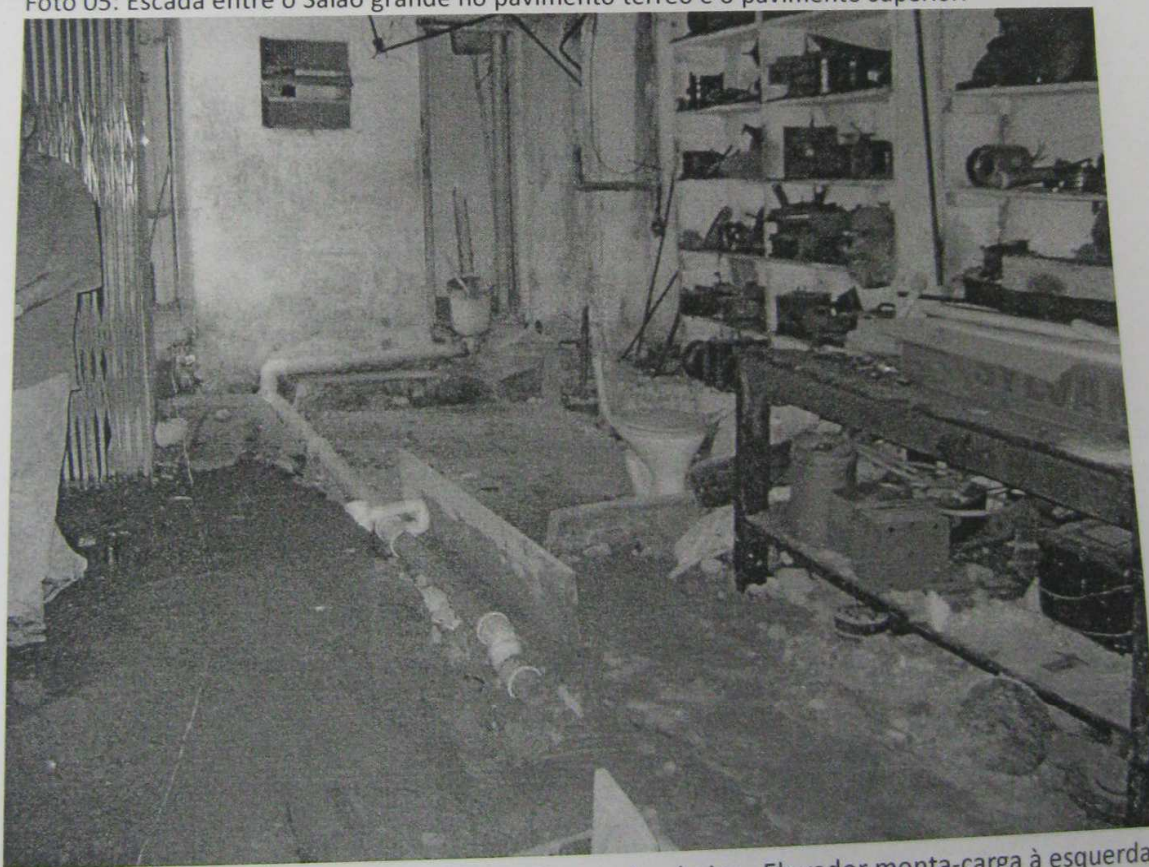


Foto 06: Salão nos fundos do pavimento térreo e banheiro. Elevador monta-carga à esquerda.

182
Ⓟ



Foto 07: Salão nos fundos do pavimento superior. Acesso pela escada em dois lances.



Foto 08: Elevador monta-cargas que liga os dois pavimentos.

183



Foto 09: Mezzanino no pavimento superior.



Foto 010: Mezzanino no pavimento superior. E o pé-direito duplo do grande salão no pavimento térreo.

184
①



Foto 011: "Copa" na entrada da área de escritorios no pavimento superior.



Foto 012: Área de escritorios no pavimento superior. Banheiro à direita na foto.

15
P

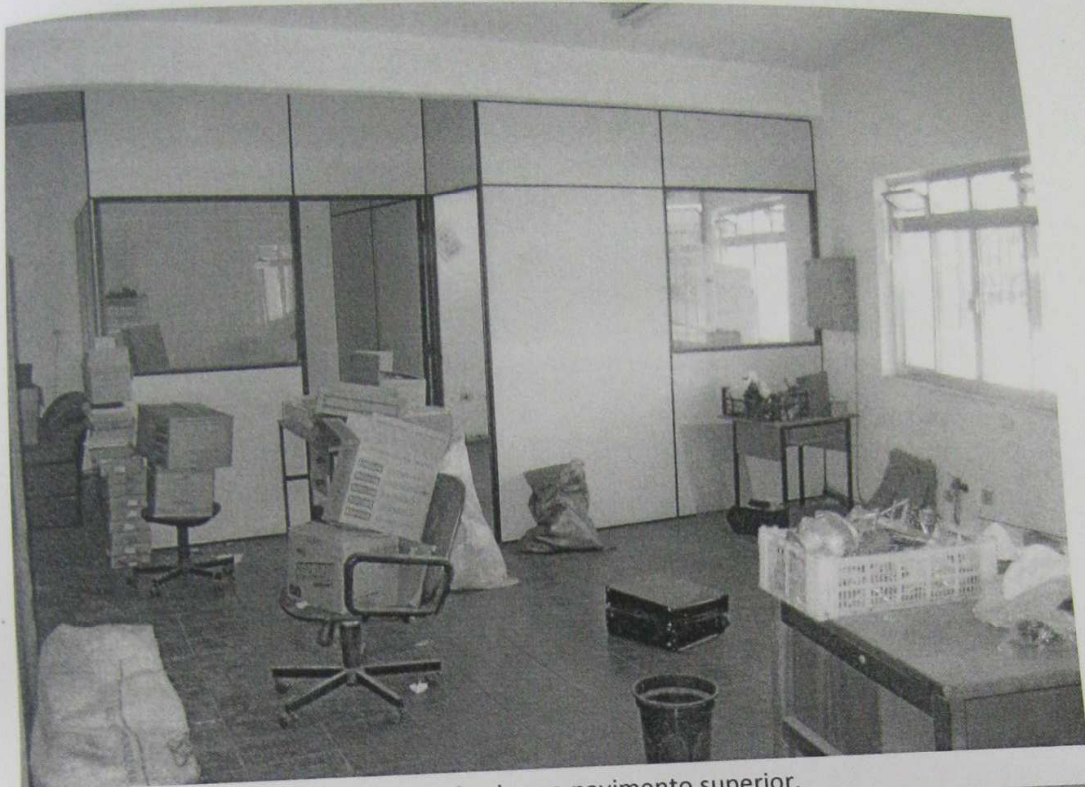


Foto 013: Outra vista da Área de escritorios no pavimento superior.



Foto 014: Banheiro da Área de escritorios no pavimento superior.

586
①

AVALIAÇÃO - CRITÉRIOS - METODOLOGIA

DO TERRENO

Nível de Precisão: Simplificado e de acordo com a NBR 14.653.

Para determinação do valor do terreno empregamos o METODO COMPARATIVO DIRETO, pelo qual comparamos valores por metro quadrado de terrenos ofertados na região próxima do imóvel avaliando, para imóveis de características o mais aproximado possível às características do imóvel avaliando.

RESUMO DA PESQUISA DE TERRENOS OFERTADOS NA REGIÃO

| ELEMENTO - TERRENO | ÁREA (M2) | VALOR OFERTA (REAIS) | VALOR/M2 (REAIS) |
|-----------------------|--------------|-------------------------|---------------------|
| 01 | 244 | 220.000 | 902 |
| 02 | 336 | 370.000 | 1.101 |
| 03 | 420 | 500.000 | 1.190 |
| 04 | 480 | 645.000 | 1.344 |
| 05 | 672 | 750.000 | 1.116 |
| 06 | 722 | 795.000 | 1.101 |
| SOMA DOS VALORES / M2 | | | 6.754 |

Média Aritmética dos 06 elementos = $6.754,00 / 6 = R\$ 1.125,67/m^2$

Limite Superior = $1.125,67 \times 1,30 = R\$ 1.463,37 /m^2$

Limite Inferior = $1.125,67 \times 0,70 = R\$ 787,97/m^2$

Como todos os elementos estão dentro dos limites prescritos, a média saneada coincide com a média aritmética e o valor unitário do terreno é de $R\$ 1.125,67/m^2$.

Assim consideramos como valor do metro quadrado do terreno para o imóvel avaliando: $R\$ 1.125,67$.

Cálculo do Valor do Terreno (V_t):

$$V_t = \text{Valor do } m^2 \times \text{Área do Terreno}$$

$$V_t = R\$ 1.125,67/m^2 \times 346,80 m^2$$

$$V_t = R\$$$

VALOR DO TERRENO = R\$ 390.382,35 (trezentos e noventa mil trezentos e oitenta e dois reais e trinta e cinco centavos de real)

187
①

DAS BENFEITORIAS (CONSTRUÇÃO)

Nível de Precisão: Simplificado e de acordo com a NBR 14.653.

Para determinação do valor das benfeitorias (construção, instalações e equipamentos), consideramos o METODO DO CUSTO DA REPRODUÇÃO, utilizando a tabela publicada pelo Sinduscon - Sindicato da Industria da Construção Civil do Estado de São Paulo, publicada na revista Construção nº 135 de Outubro de 2012 da Editora Pini, elaborada em conformidade com a Norma NBR- 12.721 da ABNT.

Naquela publicação o CUB – Custo Unitário Básico de edificações, para edificação comercial, de padrão normal, em São Paulo, é de R\$ 1.176,02 / metro quadrado Acrescentamos a Taxa de BDI (Bonificação e Despesas Indiretas) de 25% e mais 30% para os itens não incluídos no custo informado e referentes à: projetos; impostos, taxas e despesas cartoriais; fundações e elevadores, e aplicamos o fator de depreciação K, adiante conceituado.

Cálculo do Valor das Benfeitorias:

$$V_c = q_c \times A_c$$

onde:

V_c = Valor da Construção (Benfeitorias)

q_c = Valor Unitário da Construção

A_c = Área Total Construída

Assim temos:


$$q_c = R\$ 1.176,02 + 30\% + 25\% \text{ (30\% = itens não incluídos no CUB +25\% = BDI)}$$

$$q_c = R\$ 1.822,83$$

$$A_c = 600,00 \text{ m}^2$$

$$V_c = R\$ 1.822,83/\text{m}^2 \times 600,00 \text{ m}^2$$

$$V_c = R\$ 1.093.698,00$$



188
⊕

Cálculo da Depreciação

Deve ser calculada a depreciação ou perda de valor sofrida pelo desgaste físico decorrente do uso normal do bem.

O método mais aplicado e aceito é o METODO DE ROSS-HEIDECKE onde se aplica ao valor unitario da edificação avalianda, o F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, determinado pela seguinte expressão:

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

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão da edificação e encontrado na Tabela 1 do Método.

K = Coeficiente de Ross-Heidecke encontrado na Tabela 2.

No caso do imóvel avaliando temos:

Tabela 1.

Classe = Comercial

Tipo = Galpões

Padrão = Médio

Vida Referencial = 80 anos

Valor Residual = 20 % = 0,20

Tabela 2.

Idade em % da Vida referencial =

28 anos (Idade da Edificação) / 80 (Vida Referencial) = 0,35

Do Quadro A, temos que o estado da edificação é Ref. "e" – "Necessitando de reparos simples"

Consultando a Tabela 2, em linha, com Idade em % da Vida Referencial = 34 (aprox.0,35) e Estado de Conservação na coluna "e", temos que o fator "k" = 0,632

Assim,

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

$$F_{oc} = 0,35 + 0,632 (1-0,35) = 0,64$$

Então o VALOR DAS BENFEITORIAS = R\$ 1.093.698,00 X 0,64

VALOR DAS BENFEITORIAS = R\$ 699.966,72 (seiscentos e noventa e nove mil novecentos e sessenta e seis reais e setenta e dois centavos de real)

+

189
①

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO = VALOR DO TERRENO + VALOR DAS BENFEITORIAS

VALOR DO TERRENO = R\$ 390.382,35
VALOR DAS BENFEITORIAS = R\$ 699.966,72

R\$ 390.382,35 + R\$ 699.966,72 = R\$ 1.090.349,07 (um milhão e noventa mil trezentos e quarenta e nove reais e sete centavos de real)

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 1.090.349,07 (um milhão e noventa mil trezentos e quarenta e nove reais e sete centavos de real)

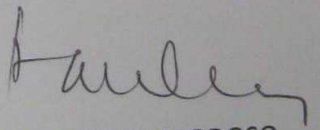
CONCLUSÃO

Findos os estudos, pesquisas, análises e cálculos necessários, e considerando as ofertas atuais no mercado, para imóveis com características similares às do imóvel avaliando, e localizados na mesma região, concluo que o **Valor Atual de Mercado** do imóvel situado na Rua José de Oliveira, nº 393, do Parque Peruche, no 23º Subdistrito Casa Verde, Imóvel registrado no 8º Cartório de registro de Imóveis de São Paulo, matrícula nº 95.598. Contribuinte Municipal nº 075.301.0054-8 é de **R\$ 1.090.349,07** (um milhão e noventa mil trezentos e quarenta e nove reais e sete centavos de real)

ENCERRAMENTO

O presente laudo consta de 18 (dezoito páginas) mais 06 (seis) páginas anexas, referentes à pesquisa de mercado, mais 01 (uma) página anexa, referente à Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, todas rubricadas e assinadas.

São Paulo, 31 de outubro de 2012



TELMO PEREIRA CARDOSO
Perito Judicial
Engenheiro Civil - CREA 0600723394
Engenheiro de Segurança do Trabalho - Reg. MTE 17.731

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

TELMO PEREIRA CARDOSO
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600723394
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REG. MTE 17.731
PERITO JUDICIAL

telmo.cardoso@yahoo.com.br

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
FORUM REGIONAL I - SANTANA - COMARCA DE SÃO PAULO

PROCESSO Nº: **0110790-73.2008.8.26.0001**
FINALIDADE: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
AÇÃO: EXECUÇÃO TÍTULO EXTRAJUDICIAL
REQUERENTE: ZILDA VIDAL TORRES
REQUERIDO: ARI ESPEIORIN E OUTROS

TELMO PEREIRA CARDOSO, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado às fls. 132 nos autos deste processo, vem se manifestar e responder quesitos complementares, referentes e constantes do pedido de impugnação apresentado pelo requerido, de fls. 214 a 251 e apresentar LAUDO DE RETIFICAÇÃO DE AVALIAÇÃO.

DA NULIDADE DO LAUDO APRESENTADO

Pede o requerido, a nulidade do Laudo Pericial alegando:

- 1) Que o Perito do Juízo comunicou as partes sobre data, hora e local em que realizaria a pericia, no entanto destinou as mensagens eletrônicas para endereços errados.

Manifestação do Perito: De fato houve equívoco por parte deste perito quanto à comunicação da realização da vistoria pericial, o que não invalida o trabalho pericial visto que a vistoria foi realizada e a avaliação foi elaborada tomando por base as constatações do perito "in loco", os elementos constantes dos autos, a pesquisa de mercado e a aplicação dos métodos de avaliação normatizados.

216
202
e

- 2) Que o imóvel foi subavaliado, "uma vez que somente o Proprietário (Executado) é quem conhece a fundo as características que devem ser informadas ao Perito, tais benfeitorias e investimentos realizadas no imóvel, datas de construções e reformas, etc."

Manifestação do Perito: Todas as informações necessárias e suficientes à elaboração do trabalho pericial foram coletadas durante a vistoria pelo perito e obtidas nos documentos juntados aos autos.

Como exemplo: a data de construção do imóvel consta do documento de fls. 67 e 196 Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU.

O não acompanhamento da vistoria pelo requerido, e também pela requerente, não invalida o trabalho pericial posto que o perito obteve as informações através de vistoria "in loco" do imóvel avaliando, através do exame dos documentos juntados aos autos; através da aplicação do Método Comparativo Direto que o perito utilizou para avaliação do terreno comparando o terreno do imóvel avaliando com valores de terrenos similares e na mesma região, e, para determinação das benfeitorias o perito utilizou o Método do Custo de Reprodução empregando para o metro quadrado de construção, o CUB – Custo Unitário Básico para edificação COMERCIAL, e não residencial como alega o requerido.

- 3) Que "apenas a título exemplificativo, ficaram de fora (i) um elevador de carga existente na edificação que por si só vale mais de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) , (II) cabeamento trifásico existente em todos os pavimentos, que valem no mínimo R\$ 50.000,00, (iii) o fato dos imóveis paradigmas serem residenciais e o avaliado ser comercial/industrial, etc."

Manifestação do Perito: O elevador tipo "monta carga" foi considerado na avaliação das benfeitorias e consta do laudo pericial às fls. 178, 181 e 182. Verificar que, às fls. 187 na avaliação das benfeitorias consta no ultimo paragrafo: "Acrescentamos a Taxa de BDI (Bonificação e despesas Indiretas) de 25% e mais 30% para os itens não incluídos no custo informado e referentes à: projetos, impostos, taxas e despesas cartoriais, fundações e elevadores, ..."

Quanto ao cabeamento trifásico, foi considerado na avaliação visto que utilizei o custo do metro quadrado de construção para edifício comercial o que inclui as instalações elétricas.

214
246
263
e

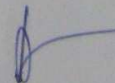
RESPOSTAS AOS QUESITOS DE FLS. 220 A 222

- 01) Valor do elevador incluído na avaliação das benfeitorias, ver item 3 na manifestação do perito, acima.
- 02) Ver resposta ao quesito anterior.
- 03) Valor do cabeamento trifásico incluído na avaliação das benfeitorias, ver item 3 na manifestação do perito, acima.
- 04) Ver resposta ao quesito anterior.
- 05) O perito não comparou o imóvel avaliando com imóveis residenciais. A avaliação contemplou valor do terreno e valor de benfeitorias e os métodos estão suficientemente claros e fundamentados no laudo pericial.
- 06) O valor de R\$ 4.072,20 (quatro mil e setenta e dois reais e vinte centavos de real) a que se refere o requerido é o valor médio, encontrado pelo requerido em pesquisa que procedeu em março/2013 e que foi obtido através da média aritmética de valores de oferta de imóveis. Na pesquisa, vários imóveis tem características bastante diferentes daquelas do imóvel avaliando e não há indicação precisa quanto à localização dos imóveis, sendo que em sua maioria a informação é que se localizam no bairro da Casa Verde, o que é informação vaga já que o bairro da Casa Verde tem varias regiões diferentes com valores imobiliários diferentes. Os valores dos imóveis constantes da pesquisa apresentada pelo requerido indicam que a localização, o acabamento, o estado de conservação entre outras importantes características, diferem, e muito, das características do imóvel avaliando. Em alguns dos imóveis constam informações como : excelente acabamento, elevador panorâmico, ótimo estado de conservação, o que não é a realidade do imóvel avaliando, que conforme pude constatar não tem elevador panorâmico, não tem excelente acabamento e não apresenta ótimo estado de conservação.
- 07) Outro ponto a ser considerado é que a pesquisa feita pelo requerido é de março/2013 enquanto a avaliação pericial é de outubro/2012 e a pesquisa de valores é de setembro/2012.

O valor da avaliação no laudo pericial foi obtido empregando-se os métodos e critérios legais e considerando, no caso da avaliação do terreno, imóveis no mesmo bairro do imóvel avaliando, o Parque Peruche, e, no caso da avaliação das benfeitorias considerando o custo de reposição e os fatores de depreciação compatíveis com o imóvel avaliando.

O valor de avaliação que o requerido pretende seja considerado, foi obtido pela simples media aritmética de valores de imóveis de características diferentes do imóvel avaliando, em locais não definidos exatamente e em época diferente da pesquisa do perito judicial.

Portanto não se deve utilizar, o valor de R\$ 4.072,20 (quatro mil e setenta e dois reais e vinte centavos de real) como valor de avaliação do imóvel avaliando.



- 08) Não, o acompanhamento da vistoria por qualquer das partes não pode alterar a avaliação do imóvel.
- 09) Sim, considere como área total construída, a área total de 600 metros quadrados que inclui a área constante da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU (fls. 67 e 196) = 300 metros quadrados e mais 300 metros quadrados que constatei como existentes no local.
- 10) Ver reavaliação adiante.

RETIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

VALOR DO TERRENO = R\$ 390.382,35

Mantenho o valor do terreno conforme avaliação e laudo inicial em outubro / 2012.

DAS BENFEITORIAS - RETIFICAÇÃO

Nível de Precisão: Simplificado e de acordo com a NBR 14.653.

Para determinação do valor das benfeitorias (construção, instalações e equipamentos), consideramos o METODO DO CUSTO DA REPRODUÇÃO, utilizando a tabela publicada pelo Sinduscon - Sindicato da Industria da Construção Civil do Estado de São Paulo, publicada na revista Construção nº 135 de Outubro de 2012 da Editora Pini, elaborada em conformidade com a Norma NBR- 12.721 da ABNT.

Naquela publicação o CUB - Custo Unitário Básico de edificações, para edificação comercial, de padrão normal, em São Paulo, é de R\$ 1.176,02 / metro quadrado Acrescentamos a Taxa de BDI (Bonificação e Despesas Indiretas) de 25% e mais 30% para os itens não incluídos no custo informado e referentes à: projetos; impostos, taxas e despesas cartoriais; fundações e elevadores, e aplicamos o fator de depreciação K, adiante conceituado.

RETIFICAMOS A AVALIAÇÃO ANTERIOR CONSIDERANDO AGORA QUE A IDADE DA CONSTRUÇÃO É DE 28 ANOS PARA A AREA DE 300 M2 E DE 15 ANOS PARA OS OUTROS 300 M2, QUE TOTALIZAM OS 600 M2 DE CONSTRUÇÃO.

Padrão construtivo: NORMAL, conforme Tabela 2 da NBR 12721/92 - Norma Brasileira para Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Idade da construção: 28 anos, para a área de 300 m². Na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU expedido pela Secretaria Municipal de Finanças da Prefeitura do Município de São Paulo, cópia às fls. 67 dos autos, consta como área construída 300 m² e como ano de construção, o ano de 1984.

Idade da construção: 15 anos, acatamos como verdadeira a afirmação do requerido conforme às fls. 222 dos autos, de que da área total construída, o pavimento superior tem idade de 15 anos. Consideramos a área de 300 m² para a construção mais recente.

Estado de conservação: regular, necessitando de reparos simples.

Cálculo do Valor das Benfeitorias:

$$V_c = q_c \times A_c \text{ onde:}$$

V_c = Valor da Construção (Construção, Equipamentos, Instalações)

q_c = Valor Unitário da Construção

A_c = Área Total Construída

Assim temos:

$$q_c = R\$ 1.176,02 + 30\% + 25\% \text{ (30\% = itens não incluídos no CUB + 25\% = BDI)}$$

$$q_c = R\$ 1.822,83$$

$$A_c = 300,00 \text{ m}^2$$

$$V_c = R\$ 1.822,83/\text{m}^2 \times 300,00 \text{ m}^2$$

$$V_c = R\$ 546.849,00$$

Sendo portanto:

$$V_c = R\$ 546.849,00 \text{ (PARA CADA 300 M}^2 \text{ DE AREA CONSTRUIDA)}$$

Cálculo da Depreciação

Deve ser calculada a depreciação ou perda de valor sofrida pelo desgaste físico decorrente do uso normal do bem.

O método mais aplicado e aceito é o METODO DE ROSS-HEIDECKE onde se aplica ao valor unitario da edificação avalianda, o F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação, determinado pela seguinte expressão:

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

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão da edificação e encontrado na Tabela 1 do Método.

K = Coeficiente de Ross-Heidecke encontrado na Tabela 2.

No caso do imóvel avaliando temos:

Para a área de 300 m2 com idade de 28 anos
Tabela 1.

Classe = Comercial

Tipo = Galpões

Padrão = Médio

Vida Referencial = 80 anos

Valor Residual = 20 % = 0,20

Tabela 2.

Idade em % da Vida referencial =

28 anos (Idade da Edificação) / 80 (Vida Referencial) = 0,35

Do Quadro A, temos que o estado da edificação é Ref. "e" – "Necessitando de reparos simples"

Consultando a Tabela 2, em linha, com Idade em % da Vida Referencial = 34 (aprox.0,35) e Estado de Conservação na coluna "e", temos que o fator "k" = 0,632

Assim,

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

$$F_{oc} = 0,35 + 0,632 (1-0,35) = 0,64$$

Então o VALOR DAS BENFEITORIAS = R\$ 546.849,00 X 0,64

VALOR DAS BENFEITORIAS = R\$ 349.983,36 para a construção com idade de 28 anos.

Para a área de 300 m2 com idade de 15 anos

Tabela 1.

Classe = Comercial

Tipo = Galpões

Padrão = Médio

Vida Referencial = 80 anos

Valor Residual = 20 % = 0,20

Tabela 2.

Idade em % da Vida referencial =

15 anos (Idade da Edificação) / 80 (Vida Referencial) = 0,18

Do Quadro A, temos que o estado da edificação é Ref. "e" – "Necessitando de reparos simples"

247

Consultando a Tabela 2, em linha, com Idade em % da Vida Referencial = 18 e Estado de Conservação na coluna "e", temos que o fator "k" = 0,732

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

$$F_{oc} = 0,18 + 0,732 (1-0,18) = 0,78$$

Então o VALOR DAS BENFEITORIAS = R\$ 546.849,00 X 0,78

VALOR DAS BENFEITORIAS = R\$ 426.542,22 para a construção com idade de 15 anos.

VALOR RETIFICADO DAS BENFEITORIAS = R\$ 349.983,36 + R\$ 426.542,22 =

VALOR RETIFICADO DAS BENFEITORIAS = 776.525,58 (setecentos e setenta e seis mil quinhentos e vinte e cinco reais e cinquenta e oito centavos de real)

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO = VALOR DO TERRENO + VALOR DAS BENFEITORIAS

VALOR DO TERRENO = R\$ 390.382,35

VALOR DAS BENFEITORIAS = R\$ 776.525,58

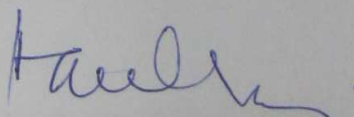
R\$ 390.382,35 + R\$ 776.525,58 = R\$ 1.166.907,93 (um milhão cento e sessenta e seis mil novecentos e sete reais e noventa e tres centavos de real)

VALOR RETIFICADO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 1.166.907,93 (um milhão cento e sessenta e seis mil novecentos e sete reais e noventa e tres centavos de real)

CONCLUSÃO

Findos os estudos, pesquisas, análises e cálculos necessários, e considerando as ofertas atuais no mercado (Setembro/2012), para imóveis com características similares às do imóvel avaliando, e localizados na mesma região; considerando as diferentes idades de construção do imóvel, parte com 28 anos e parte com 15 anos, concluo que o **Valor Atual de Mercado** (31 de Outubro de 2012) do imóvel situado na Rua José de Oliveira, nº 393, do Parque Peruche, no 23º Subdistrito Casa Verde, Imóvel registrado no 8º Cartório de registro de Imóveis de São Paulo, matrícula nº 95.598. Contribuinte Municipal nº 075.301.0054-8 com 346,80 m2 de terreno e 600 m2 de construção (incluídas construção, instalações e equipamentos) é de **R\$ 1.166.907,93** (um milhão cento e sessenta e seis mil novecentos e sete reais e noventa e tres centavos de real).

São Paulo, 10 de julho de 2013



TELMO PEREIRA CARDOSO
Perito Judicial