

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934
Membro Titular do IBAPE - N° 253

Laudo de Avaliação

Ação de Execução de Sentença
Registro nº 0016603-66.8.26.0068
Nº de Ordem 1.528/08 - 3ª Vara Cível
Comarca de Barueri

Requerente: Condomínio Morada do Sol

Requerido: Ronaldo Miranda

-----*-----*-----*

I- Preliminares

O presente trabalho tem por objetivo avaliar um imóvel descrito no Termo de Penhora às fls 120/121 dos autos, constituído de um Lote de Terreno, situado no Município de Santana de Parnaíba-SP, no endereço Rua Dois, atual Rua Jair Amante, constituído do Lote 15 da Quadra D do Condomínio Morada do Sol, em Santana de Parnaíba-SP.

Por r. despacho de fls 119, foi nomeado Perito Avaliador o Engenheiro José Flávio Guedes, signatário do presente Laudo.

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934
Membro Titular do IBAPE - Nº 253

II- Vistoria

seguinte:

Da vistoria realizada no imóvel, o relatório é o

Localização e Descrição do Imóvel

O imóvel objeto da avaliação está localizado no Município de Santana de Parnaíba, com acesso pela Rodovia BR 374 - Rodovia Presidente Castelo Branco, Km 40,5, sentido Interior ⇒ Capital, entrada pelo Castelinho da Pamonha. No Castelinho da Pamonha seguir até a 1ª Rotatória; na Rotatória, segue à direita pela Estrada Amador Bueno até a Entrada/Portaria do Condomínio Morada do Sol; no Condomínio, siga pela Rua Nossa Senhora de Guadalupe até a Rua Jair Amante.

Referido imóvel é constituído de terreno sem edificações conforme segue:

Terreno: com topografia em declive acentuado, de formato irregular, com testada de 17,00m voltada para a Rua Jair Amante, igual medida nos fundos confrontando com a Rua Nossa Senhora de Guadalupe; 31,50m do lado direito de quem da Rua Jair Amante olha para o terreno, confrontando com o Lote 16; 34,00m do lado esquerdo confrontado com o Lote 14, totalizando 556,75m².

O local é servido por rêsdes de energia elétrica e telefônica, iluminação pública, coleta de lixo 3 vezes por semana e ônibus coletivo próximo à portaria.

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934
Membro Titular do IBAPE - N° 253

145
/

Relatório Fotográfico

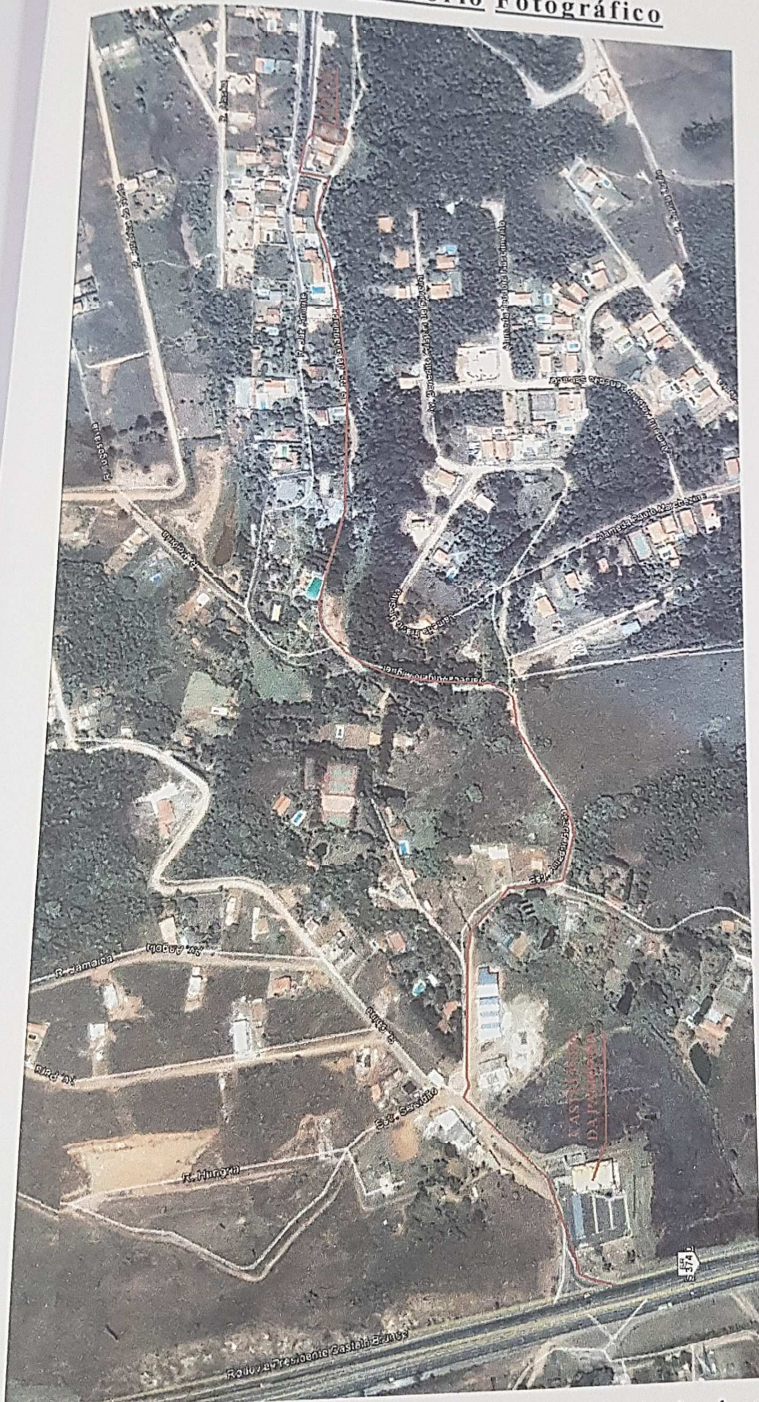


Foto 1- Vista aérea da região/localização do imóvel avaliando.
www.epagengenharia.com.br - jflavioguedes@uol.com.br ☎ (12) 3653-5116 - (12) 9 9719-2183

3
145

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934
Membro Titular do IBAPE - Nº. 253

148
/



Foto 2- A foto mostra o Perito na frente do imóvel demarcado em vermelho, na divisa do mesmo com outro imóvel.



Foto 3- Vista da fachada do imóvel por outro ângulo.

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934
Membro Titular do IBAPE - Nº 253

142
/

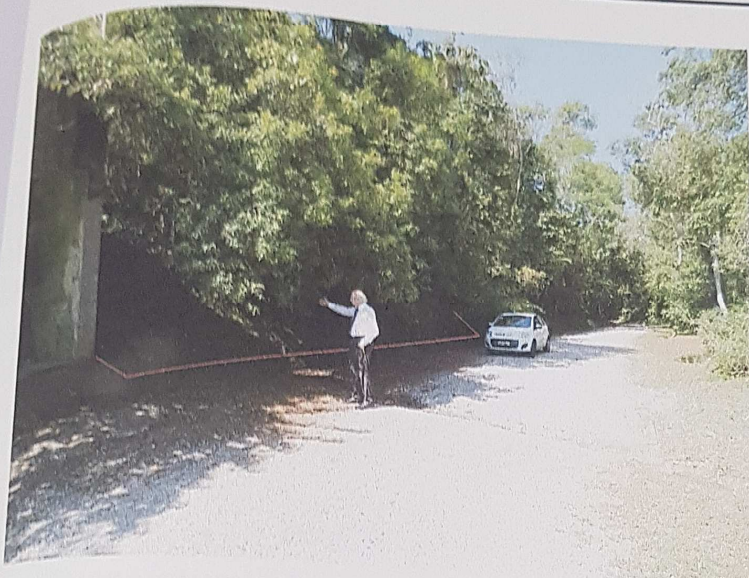


Foto 4- A foto mostra o Perito nos fundos do imóvel demarcado em vermelho, na divisa do mesmo com outro imóvel, pela Rua Nossa Senhora de Guadalupe.



Foto 5- A foto mostra a linha de divisa do imóvel demarcada em vermelho pelo lado direito, estando o observador na Rua Jair Amante.

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934
Membro Titular do IBAPE - N^o 253

148
/

III- Avaliação

III.1- Metodologia: O presente trabalho de avaliação obedeceu às diretrizes e padrões estabelecidos pela **NORMA BRASILEIRA NBR 14.653-2 "AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS"** bem como a "**NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - VERSÃO 2011**" do IBAPE/SP.

III.1.1- Do Terreno

Para a avaliação do terreno foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado. Esse método define o valor do terreno de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados.

A pesquisa de mercado envolveu, além dos preços comercializados e ou ofertados, as demais características e atributos que exerceram influência no valor, reunindo apenas valores de imóveis situados na mesma região do imóvel avaliando.

De acordo com a "Norma Adotada" o imóvel avaliando enquadra-se no Grupo I - "Zona de Uso Residencial Horizontal" **3ª Zona - Residencial Horizontal de Padrão Alto**, com as características seguintes:

- testada de referência = 15,00m
- profundidade mínima = 30,00m
- profundidade máxima = 60,00m
- expoente do fator de testada = 0,15
- exp. do fator de profundidade = 0,50
- fator de esquina = não se aplica
- área de referência de lote = 600,00m²
- intervalo característico de áreas = 400,00m² à 1000,00m²

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934
Membro Titular do IBAPE - N.º 253

148
/

Tratamento por Fatores

O grau de fundamentação adotado nesse trabalho avaliatório foi o Grau II.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto à:

- a) a coleta de dados com todas as informações disponíveis permitiu ao avaliador formar sua convicção de valor;
- b) os elementos comparativos foram corretamente identificados e as principais variáveis levantadas foram adequadamente quantificadas;
- c) as fontes de informações foram identificadas de forma a permitir sua conferência;
- d) o número de elementos denominados comparativos foi seis (06);
- e) a pesquisa de mercado é referente a novembro/2016.

Homogeneização

Os elementos pesquisados chamados "Comparativos", foram homogeneizados em função dos seguintes fatores:

a) Fator Topografia - F_{top} - Atendendo o previsto no item 10.5.2 da Norma adotada como segue:

Plano	1,00
Em declive : até 5%	0,95
entre 5% e 10%	0,90
de 10% a 20%	0,80
acima de 20%	0,70
Em aclave: até 10%	0,95
entre 10% e 20%	0,90
acima de 20%	0,85

b) Fator Superfície do Solo - F_{sup} - Atendendo o previsto no item 10.5.3 da Norma adotada como segue:

- para terreno seco - $F_{sup} = 1,00$
- para terreno inundável - $F_{sup} = 0,50$
- para terreno brejoso ou pantanoso - $F_{sup} = 0,60$
- para terreno alagadiço - $F_{sup} = 0,90$

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934
Membro Titular do IBAPE - N° 253

150

c) **Fator Formato - F_r** = (variação entre 0,90 e 1,00)

d) **Fator Testada - F_t**

Para elementos com testada diferente da testada de referência (15,00m para a 3ª Zona - Grupo I) foi empregada a expressão:

$$F_t = 1 / (F_p / F_r)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 \leq F_p \leq 2 F_r, \text{ onde:}$$

F_t = fator de testada

F_r = frente de referência do terreno

F_p = frente projetada do terreno

f = expoente do fator de frente (0,15 para a 3ª Zona - Grupo I)

e) **Fator Profundidade - F_p**

A profundidade dos elementos comparativos foi homogeneizada da seguinte forma

$$F_p = 1,00 \text{ para } P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma}$$

$$F_p = 1 / (P_e / P_{mi})^p \text{ para } 1/2 P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$$

$$F_p = 1 / (P_{ma} / P_e)^p \text{ para } P_{ma} \leq P_e \leq 2 P_{ma}$$

onde:

P_e = profundidade equivalente

P_{mi} = profundidade mínima (normas) (30,00m para a 3ª Zona - Grupo I)

P_{ma} = profundidade máxima (normas) (60,00m para a 3ª Zona - Grupo I)

p = expoente do fator de profundidade (0,50 para a 3ª Zona - Grupo I)

f) **Fator de Esquina ou Múltiplas Frentes - F_e**

De acordo com a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP - 2011, esse fator não se aplica para a 3ª Zona - Grupo I.

f) **Fator Melhoramentos Públicos - F_{mp}** - (variação entre 0,90 e 1,00)

h) **Fator de Elasticidade da Oferta - F_{of}**

O valor de m^2 devidamente homogeneizado ainda sofreu uma correção (deságio de 10%) em função da elasticidade da oferta, como segue:

para imóvel em oferta = 0,90

para venda realizada recentemente = 1,00

Valor Unitário Básico (V_u)

O valor unitário básico foi aquele obtido na pesquisa de mercado, já excluídos os valores fora do intervalo de confiança $\pm 30\%$ em torno da média aritmética, para o lote considerado

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934
Membro Titular do IBAPE - N° 253

151 /
paradigma com as seguintes características: plano, seco, de formato retangular, meio da quadra, testada de 15,00m, profundidade entre 30,00m e 60,00m e todos os melhoramentos públicos já citados.

Valor do Lote Avaliando

O valor do lote avaliando foi calculado com a aplicação dos seguintes fatores:

- a) **Fator Topografia** - $F_{top} = 0,90$ considerando que o terreno é em declive
- b) **Fator Superfície do Solo** - $F_{sup} = 1,00$, considerando que o solo é seco.
- c) **Fator Formato** - $F_f = 0,90$ considerando que o terreno tem formato irregular.
- d) **Fator Testada** - F_t
 $F_t = (f_p/f_r)^{0,15} = (17/15)^{0,15} = 1,02$
- e) **Fator Profundidade** - F_p
 $F_p =$ dentro da faixa de variação = 1,00
- f) **Fator Melhoramentos Públicos** - $F_{mp} = 1,00$

III.2- Pesquisa de Mercado

A pesquisa de mercado para o cálculo do valor do terreno foi realizada na região do imóvel avaliando com proprietários de imóveis em oferta, nas imobiliárias especializadas e em sites da internet.

O resultado da pesquisa foi o seguinte:

Comparativo nº 1- Fonte: Neusa Maria Scarpato Romeiro - ☎ - (11) 2345-6941

Imóvel: situado no Condomínio Morada do Sol - Santana de Paraíba-SP

Oferta = R\$ 230.000,00 **Valor Corrigido pelo F_e** = R\$ 230.000,00 x 0,90 = R\$ 207.000,00

Descrição: Terreno em condomínio fechado, alto padrão c/luz, telefone e asfalto, próximo a entrada do Castelinho da Pamonha. Terreno plano, retangular, seco, todos os melhoramentos públicos e sem edificação.

Área do terreno = 1.000,00m² Testada = 20,00m Fundos = 50,00m

Valor unitário de m² = R\$ 207,00

Fatores:

$F_{ep} = 1/1,00 = 1,00$ $F_{sup} = 1/1,00 = 1,00$ $F_f = 1/1,00 = 1,00$ $F_t = 1/(17/15)^{0,15} = 0,98$ $F_p = 1,00$ $F_{mp} = 1,00$

Valor unitário homogeneizado = R\$ 202,86/m².

www.epagengenharia.com.br - jflavioguedes@uol.com.br ☎ (12) 3653-5116 - (12) 9 9719-2183

91

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934
Membro Titular do IBAPE - N° 253

Comparativo nº 2- Fonte: Nova Granja Viana - (11) 4618-2321

Imóvel: situado no Condomínio Morada do Sol - Santana de Paraíba-SP

Oferta = R\$ 190.000,00 Valor Corrigido pelo $F_e = R\$ 190.000,00 \times 0,90 = R\$ 171.000,00$

Descrição: Terreno em condomínio fechado, alto padrão c/luz, telefone e asfalto, próximo a entrada do Castelhinho da Pamonha. Terreno em aclive suave, formato irregular, seco, todos os melhoramentos públicos e sem edificação.

Área do terreno = 1.170,00m² Testada = 23,40m Fundos = 50,00m

Valor unitário de m² = R\$ 146,15

Fatores:

$F_{fp} = 1/0,95 = 1,05$ $F_{sup} = 1/1,00 = 1,00$ $F_r = 1/0,90 = 1,10$ $F_t = 1/(23,40/15)^{0,15} = 0,93$ $F_p = 1,00$ $F_{mp} = 1,00$

Valor unitário homogeneizado = R\$ 156,99/m².

Comparativo nº 3- Fonte: Porti Imóveis - (11) 4195-4484

Imóvel: situado no Condomínio Morada do Sol - Santana de Paraíba-SP

Oferta = R\$ 190.000,00 Valor Corrigido pelo $F_e = R\$ 190.000,00 \times 0,90 = R\$ 171.000,00$

Descrição: Terreno em condomínio fechado, alto padrão c/luz, telefone e asfalto, próximo a entrada do Castelhinho da Pamonha. Terreno de esquina, em declive suave, formato irregular, seco, todos os melhoramentos públicos e sem edificação.

Área do terreno = 1.170,00m² Testada = 43,00m Fundos = 27,21m

Valor unitário de m² = R\$ 146,15

Fatores:

$F_{fp} = 1/0,95 = 1,05$ $F_{sup} = 1/1,00 = 1,00$ $F_r = 1/1,00 = 1,00$ $F_t = 1/(43/15)^{0,15} = 0,90$ $F_p = 1/(27,21/30)^{0,50} = 1,05$ $F_{mp} = 1,00$

Valor unitário homogeneizado = R\$ 145,02/m².

Comparativo nº 4- Fonte: Aliança Imóveis - (11) 4154-4971

Imóvel: situado no Condomínio Morada do Sol - Santana de Paraíba-SP

Oferta = R\$ 90.000,00 Valor Corrigido pelo $F_e = R\$ 90.000,00 \times 0,90 = R\$ 81.000,00$

Descrição: Terreno em condomínio fechado, alto padrão c/luz, telefone e asfalto, próximo a entrada do Castelhinho da Pamonha. Terreno em declive, formato irregular, seco, todos os melhoramentos públicos e sem edificação.

Área do terreno = 740,00m² Testada = 17,00m Fundos = 43,53m

Valor unitário de m² = R\$ 109,46

Fatores:

$F_{fp} = 1/0,90 = 1,10$ $F_{sup} = 1/1,00 = 1,00$ $F_r = 1/0,90 = 1,10$ $F_t = 1/(17/15)^{0,15} = 0,98$ $F_p = 1,00$ $F_{mp} = 1,00$

Valor unitário homogeneizado = R\$ 129,80/m².

Comparativo nº 5- Fonte: Orion Imóveis - (11) 4154-6042

Imóvel: situado no Condomínio Morada do Sol - Santana de Paraíba-SP

Oferta = R\$ 230.000,00 Valor Corrigido pelo $F_e = R\$ 230.000,00 \times 0,90 = R\$ 207.000,00$

Descrição: Terreno em condomínio fechado, alto padrão c/luz, telefone e asfalto, próximo a entrada do Castelhinho da Pamonha. Terreno em declive e inclinado em relação à rua, formato irregular, seco, todos os melhoramentos públicos e sem edificação.

Área do terreno = 1.230,00m² Testada = 27,33m Fundos = 45,00m

Valor unitário de m² = R\$ 168,29

Fatores:

$F_{fp} = 1/0,90 = 1,10$ $F_{sup} = 1/1,00 = 1,00$ $F_r = 1/0,90 = 1,10$ $F_t = 1/(27,33/15)^{0,15} = 0,91$ $F_p = 1,00$ $F_{mp} = 1,00$

Valor unitário homogeneizado = R\$ 185,30/m².

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934
Membro Titular do IBAPE - Nº 253

153
/

Comparativo nº 6- Fonte: Anderson Queiroga Cabral - ☎ - (11) 4195-4080
Imóvel: situado no Condomínio Morada do Sol - Santana de Paraíba-SP
Oferta = R\$ 190.000,00 Valor Corrigido pelo $F_c = R\$ 190.000,00 \times 0,90 = R\$ 171.000,00$
Descrição: Terreno em condomínio fechado, alto padrão c/luz, telefone e asfalto, próximo a entrada do Castelinho da Pamonha. Terreno de esquina, em declive, formato irregular, seco, todos os melhoramentos públicos e sem edificação.
Área do terreno = 1.170,50m² **Testada = 42,97m** **Fundos = 27,24m**
Valor unitário de m² = R\$ 146,09
Fatores:
 $F_{sp} = 1/0,90 = 1,10$ $F_{sp} = 1/100 = 1,00$ $F_r = 1/0,90 = 1,10$ $F_i = 1/(20/15)^{0,15} = 0,90$ $F_p = 1/(27,24/30)^{0,50} = 1,05$ $F_{mp} = 1,00$
Valor unitário homogeneizado = R\$ 167,05/m².

Resumo dos Comparativos

Comparativo nº 1	R\$ 202,86
Comparativo nº 2	R\$ 156,99
Comparativo nº 3	R\$ 145,02
Comparativo nº 4	R\$ 129,80
Comparativo nº 5	R\$ 185,30
Comparativo nº 6	R\$ 167,05
Total	R\$ 987,02

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934
Membro Titular do IBAPE - N° 253

154
/

X = Média aritmética dos Comparativos Homogeneizados

$$X = \frac{\text{R\$ } 987,02}{6} = \text{R\$ } 164,50$$

Limites de Confiança
-- (+ 30%) = R\$ 213,85

-- (- 30%) = R\$ 115,15

Não há elementos a serem descartados, logo, a Média Saneada será igual a R\$ 164,50/m².

O valor unitário médio homogeneizado é R\$ 164,50/m² para o lote paradigma com topografia plana, solo seco, de formato retangular, meio da quadra e todos os melhoramentos públicos.

III.3- Cálculos

a) Terreno

O valor do terreno atende à seguinte expressão:

$$VT = S \times q \times F_{top} \times F_{sup} \times F_r \times F_t \times F_p \times F_{mp}$$

Uma vez que F_{sup} , F_p e $F_{mp} = 1,00$, a expressão

fica reduzida para:

$$VT = S \times q \times F_{top} \times F_r \times F_t, \text{ onde:}$$

$$S = \text{área do terreno} = 556,75\text{m}^2$$

$$q = \text{valor do m}^2 \text{ de terreno homogeneizado} = \text{R\$ } 164,50/\text{m}^2$$

$$F_{top} = 0,90$$

$$F_r = 0,90$$

$$F_t = \text{fator testada} = 1,02$$

$$VT = 556,75\text{m}^2 \times \text{R\$ } 164,50/\text{m}^2 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,02$$

$$VT = \text{R\$ } 75.667,84$$

Ans

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934
Membro Titular do IBAPE - N° 253

155
/

IV - Conclusão

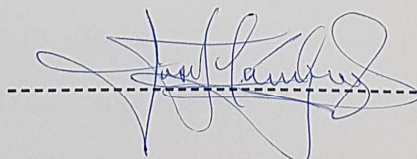
1- O imóvel objeto da avaliação está localizado no Município de Santana de Parnaíba, com acesso pela Rodovia BR 374 - Rodovia Presidente Castelo Branco, Km 40,5, sentido Interior/Capital, entrada pelo Castelinho da Pamonha. No Castelinho da Pamonha seguir até a 1ª Rotatória; na Rotatória, segue à direita pela Estrada Amador Bueno até a Entrada/Portaria do Condomínio Morada do Sol; no Condomínio, siga pela Rua Nossa Senhora de Guadalupe até a Rua Jair Amante.

2- O valor do imóvel calculado na presente avaliação é, na data do Laudo R\$ 75.667,84 (Setenta e cinco mil, seiscentos e sessenta e sete reais e oitenta e quatro centavos).

Fecho Desse Documento De Laudo

O presente Laudo de Avaliação consta de treze (13) laudas impressas em um só lado, todas rubricadas por mim, Perito Judicial, que assino na última folha.

Barueri, 01 de dezembro de 2016



José Flávio Guedes
Perito Judicial