

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

fls. 86

430
0

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 03ª VARA CÍVEL DO
FORUM DE INDAIATUBA I (PRINCIPAL) – SP.

Processo: 0005570-09.2017.8.26.0248

Ação: Atos Executórios

Classe: Carta Precatória Cível

Exequente: Juliano José Ambrósio.

Executado: Embrasystem Tecnologia em Sistemas de Importação e
Exportação Ltda..

PAULO AFONSO GUÉRIOS DE AGUIAR, engenheiro civil,
CREA/SP nº. 5062987970, PERITO JUDICIAL, nomeado nos autos da AÇÃO DE
ATOS EXECUTÓRIOS – CARTA PRECATÓRIA CÍVEL ajuizada por JULIANO
JOSÉ AMBRÓSIO em face de EMBRASYSTEM TECNOLOGIA EM SISTEMAS
DE IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA., tendo realizado todos os estudos e
diligências necessários ao caso, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte

LAUDO PERICIAL AVALIATÓRIO

Rua Itacolomi, 573, cj. 504
São Paulo – SP
Tel/Fax: 11 3034-5383
Cel: 11 9-9971-1400
e-mail: pauloafonso@farmengenharia.com.br

449
L.34
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMBRAVISTA EMPRESA BRASILEIRA DE VISTORIAS TECNIC e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/01/2019 às 12:36, sob o número WIDU19700005623

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

SUMÁRIO

- I. Resumo
- II. Objetivo da pericia
- III. Preliminares
- IV. Vistoria
- V. Definições e metodologia
- VI. Critérios de avaliação
- VII. Conclusão
- VIII. Encerramento do laudo

ANEXOS

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

e Engenharia Civil

I. RESUMO

Localização: Avenida Visconde de Indaiatuba, Nº 88 e Rua Carlos Gomes, 425 – Vila Vitória, Comarca de Indaiatuba, GLEBA 01, SP.

**Matrículas de n.ºs 71.187 e 71.189, ambas do Livro Nº 2 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba – SP.*

Data da avaliação: Dezembro de 2018

Valor de venda dos imóveis: R\$ 5.200.000,00
(Cinco milhões e duzentos mil reais).

Rua Itacolomi, 573, cj. 504
São Paulo – SP
Tel/Fax: 11 3034-5383
Cel: 11 9-9971-1400
e-mail: pauloafonso@formengenharia.com.br

431
0

II. OBJETIVO DA PERÍCIA:

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor de venda de dois imóveis comerciais (galpões) localizados respectivamente à Avenida Visconde de Indaiatuba, Nº 88 e Carlos Gomes, 425, Comarca de Indaiatuba, Gleba 01, SP, em ação promovida pelo Sr. Juliano José Ambrósio, em face de Embrasystem Tecnologia em Sistemas Importação e Exportação Ltda., visa à cobrança de carta precatória cível.

O presente trabalho de Perícia Judicial foi efetuado para determinação do valor de venda atual dos imóveis em tela, para a data-base de **Dezembro de 2018**.

III. PRELIMINARES:

O autor, após inúmeras buscas de bens em nome da requerida, passíveis de penhora, o requerente obteve sucesso localizando dois imóveis de propriedade da requerida, conforme faz prova as matrículas atualizadas em anexo.

Isto posto requer a Vossa Excelência, o prosseguimento do feito, com a penhora por termo dos autos, dos imóveis de propriedade da executada denominados LOTE DE TERRA DENOMINADO NU-2, situado no loteamento Vila Vitória, cidade de Indaiatuba – SP, Matrícula 71189, Livro 02, e LOTE DE TERRA DENOMINADO NU-1, situado no Loteamento Vila Vitória, na cidade de Indaiatuba – SP, Matrícula 71187, ambos do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba (docs. Em anexo) a fim de satisfazer o crédito objeto da presente demanda.

Requer ainda seja realizada averbação da penhora junto as matrículas dos bens a fim de cientificar os terceiros de boa fé, bem como seja dado prosseguimento nos termos dos artigos 837 à 846 do CPC.

Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

O Processo foi enviado via malote digital onde se designou pericia gratuita, nomeando o Perito Antonio Bardin e solicitando reserva dos honorários pela PGE.

O Perito nomeado diligenciou por algumas vezes, sem ter sucesso ao adentrar ao imóvel e vistoria-lo como determina a norma. Foi solicitado pelo autor que a avaliação seja realizada sem adentrar ao imóvel e com elementos do mercado.

O PGE se manifestou vedando a reserva dos honorários, e o Perito se manifestou com a negativa sobre a realização desse tipo de avaliação, sugerindo a nomeação de um Perito em Engenharia Civil.

Este Jurisperito foi nomeado para continuar a ação e aceitou o encargo de forma graciosa, tendo realizado diligencia ao imóvel, também não logrando êxito no acesso ao interior do imóvel, portanto realizou o trabalho de forma indireta expedita, a fim de atender a solicitação deste Juízo.

IV. VISTORIA:

Este signatário procedeu a uma diligência ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo. Como já informado anteriormente os imóveis estão abandonados não sendo possível o acesso ao interior deles. Pela constatação visual externa se trata de dois galpões industriais, com área de pátio e escritórios.

IV.1.- DO LOCAL:

O local de estudo está localizado no Distrito Industrial Joao Narezzi – Indaiatuba, na própria Avenida Visconde de Indaiatuba, com acesso também pela rua de trás, Carlos Gomes, 425.

Rua Itacolomi, 573, cj. 504
São Paulo – SP
Tel/Fax: 11 3034-5383
Cel: 11 9-9971-1400
e-mail: pauloafonso@formengenharia.com.br

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

Sua classificação segundo a municipalidade é ZI2 - 3 - Zona Industrial - com predominância de indústrias de médio e grande porte e comércios horizontais de padrão similar.



IV.2.- CADA

imóvel, objeto
Gomes, 425 -
Vitória, Indaia

SETOR: 01
QUADRA: H
ZONA: ZI2
MATRÍCULA

IV.3.- MEL

principais

Rua Itacolomi, 573, cj. 504
São Paulo - SP
Tel/Fax: 11 3034-5383
Cel: 11 9-9971-1400
e-mail: pauloafonso@formengenharia.com.br

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

- Pavimentação de guias e sarjetas;
- Comércio local diversificado;
- Escolas;
- Hospitais;
- Bancos;
- Shoppings;
- Bares, restaurantes e supermercados;
- Coleta de lixo.

IV.4- DOS IMÓVEIS:

Visconde de Indaiatuba, 88 e Carlos Gomes, 425

- Descrição: Área de terreno.....3.600,00 m2
Área construída.....2.408,94 m2
- Proprietária: Embrastec Tecnologia em Sistemas, Importação e Exportação Ltda.
- Exequente: Juliano José Ambrósio.

IV.5- DAS MATRÍCULAS:

Matricula 71187: Um lote de terra denominado NU-1, oriundo da fusão dos terrenos matriculados nesta Serventia sob os nº s, 5.649, 7.807, 65.194 (lotes 04 e 05), 65.195 (lote 03), 71.186 (remanescente dos lotes 19, 20, 21, 22 e 23), 71.183 (remanescente do lote 24), 71.184 (remanescente do lote 25) e 71.185 (remanescente do lote 26), todos na quadra H, situado no loteamento Vila Vitoria , nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 90,00 metros de frente para a Avenida Visconde de Indaiatuba, com igual medida nos fundos, confrontando com a Rua Walter Gadia; do lado direito de quem olha para o imóvel, mede 40,00 metros, confrontando com as propriedades de Atilio Canova e Helena Fanger (Joao Fanger ou sucessores); do lado esquerdo , na mesma posição

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

fls. 9:

acima, mede 40,00 metros, confrontando com o lote NU-2, encerrando esta descrição e perfazendo uma área de 3.600,00 metros quadrados, de propriedade de IVESA Indaiatuba Veiculos S/A.

Matricula 71189: Um lote de terra denominado NU-2, oriundo da fusão dos terrenos matriculados nesta Serventia sob os nº s, 717, (lote 01), 718 (lote 02), 3.686 (remanescente do lote 27) e 3.687 (remanescente do lote 28), todos na quadra H, situado no loteamento Vila Vitoria, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 14,80 metros de frente para a Avenida Visconde de Indaiatuba, nos fundos onde mede 20,00 metros, confrontando com a Rua Walter Gadia; na confluência da Avenida Visconde de Indaiatuba com a Rua Carlos Gomes, mede 8,17 metros em curva; do lado direito de quem olha da avenida para o imóvel, mede 40,00 metros, confrontando com o lote NU-1, do lado esquerdo, na mesma posição, mede 34,80 metros, confrontando com a Rua Carlos Gomes, encerrando esta descrição e perfazendo uma área de 792,40 metros quadrados, de propriedade de IVESA Indaiatuba Veiculos S/A.

IV.6- DOS GALPÕES:

Como informado anteriormente não foi possível vistoriar internamente os galpões, mas pudemos constatar que são imóveis edificadas em estrutura de concreto com cobertura em telha de fibrocimento, áreas de manobra e pátio e escritório de apoio em tijolos.

O estado de conservação e uso dos imóveis, segundo o "Estudo VALORES de EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (2017)", enquadra-se na referência (F) – Estado da Edificação: Necessitando de Reparos de Simples a Importantes (33,30%).

A referida propriedade possui um padrão construtivo assimilável ao tipo 2. Comercial /Serviços, no grupo 2.2 Galpões, item 2.2.3. Médio, classificação esta contida no "Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE – SP – Versão 2017".

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o edifício a idade estimada de 40 anos e sua idade percentual de vida referencial corresponde a 0,67 ou 67%.

Rua Itacolomi, 573, cj. 504

São Paulo – SP

Tel/Fax: 11 3034-5383

Cel: 11 9-9971-1400

e-mail: pauloafonso@formengenharia.com.br

474
0
fls. 94
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMBRAVISTA EMPRESA BRASILEIRA DE VISTORIAS TECNICAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/01/2019 às 12:36, sob o número WIDU19700005623

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

As características de acabamentos externos dos imóveis avaliados são observadas na documentação fotográfica que segue:

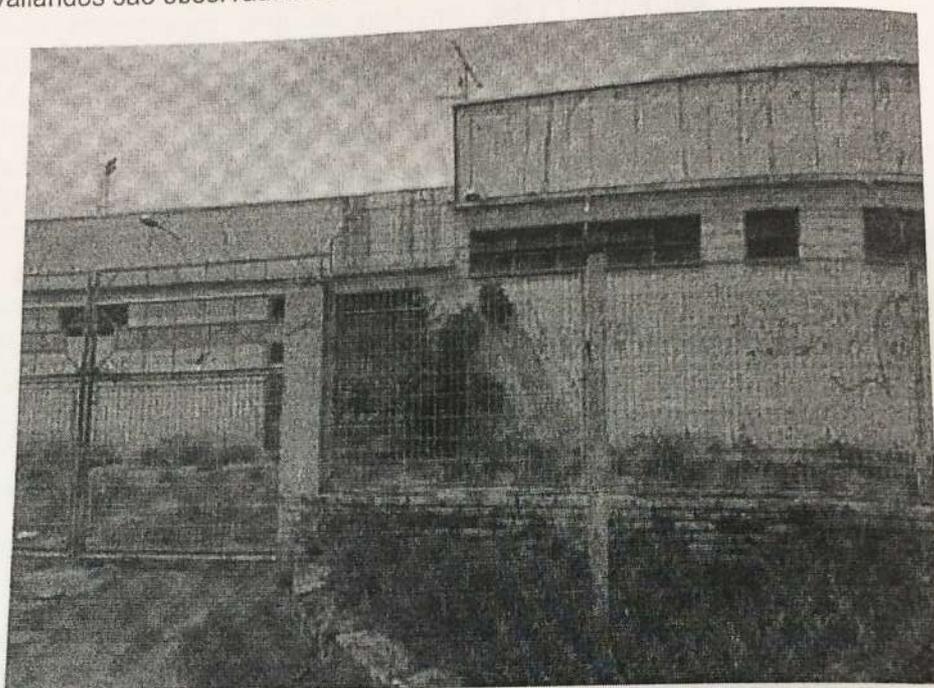


FOTO 01 - Vista externa do portão de acesso trancado.

435

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

fls. 9



FOTO 02 - Vista geral externa da fachada do imóvel.

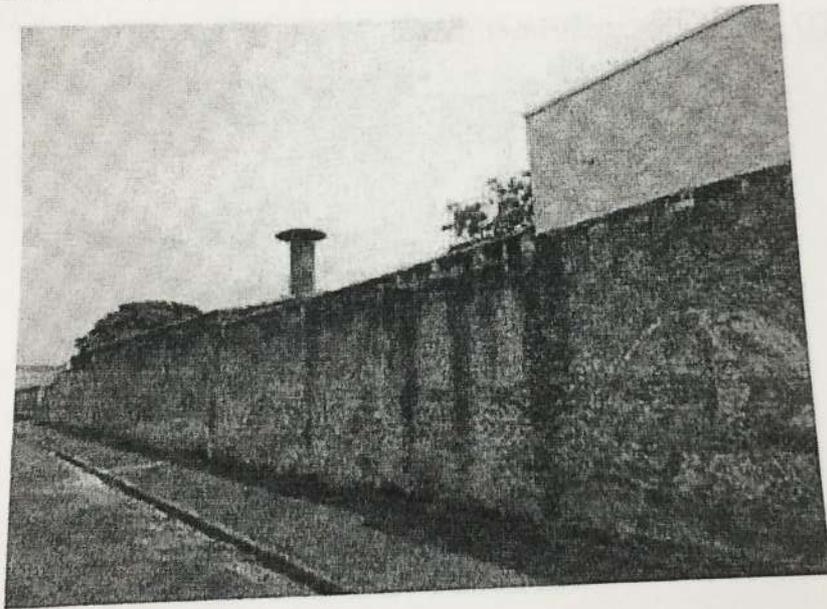


FOTO 03 - Vista geral externa do muro dos fundos da Rua Carlos Gomes.

Rua Itacolomi, 573, cj. 504
São Paulo - SP
Tel/Fax: 11 3034-5383
Cel: 11 9-9971-1400
e-mail: pauloafonso@formenqenharia.com.br

FLS. 4
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMBRAVISTA EMPRESA BRASILEIRA DE VISTORIAS TECNIC e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/01/2019 às 12:36, sob o número WIDU19700005623

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

fls. 97

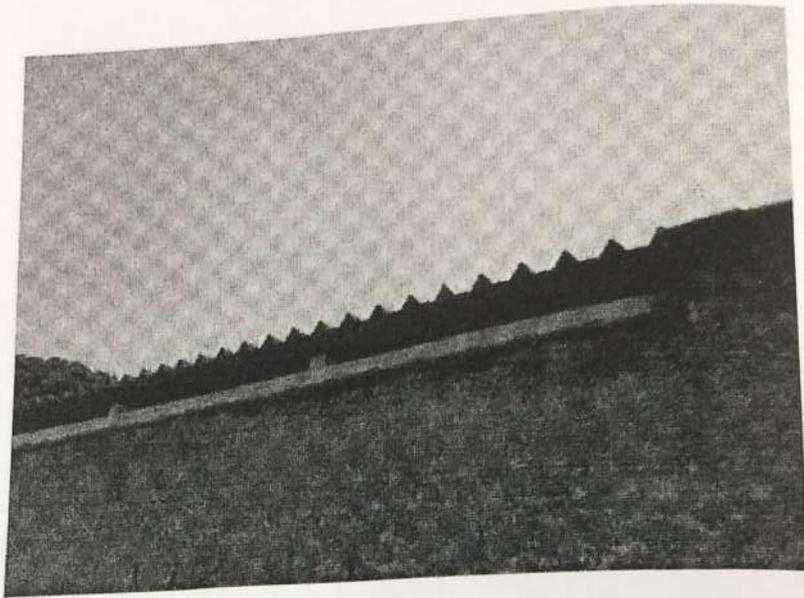


FOTO 04 - Detalhe construtivo do galpão.

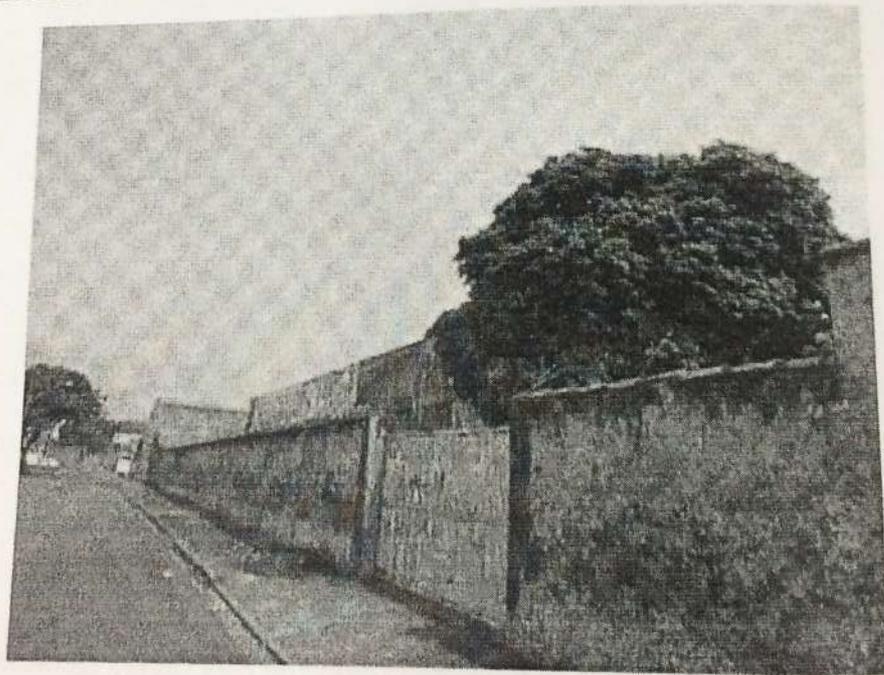


FOTO 05 - Vista geral externa do portão de acesso dos fundos.

Rua Itacolomi, 573, cj. 504
São Paulo - SP
Tel/Fax: 11 3034-5383
Cel: 11 9-9971-1400
e-mail: pauloafonso@formengenharia.com.br

936
0

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

fls. 97



FOTO 06 - Vista geral da placa de identificação da Avenida Visconde de Indaiatuba.

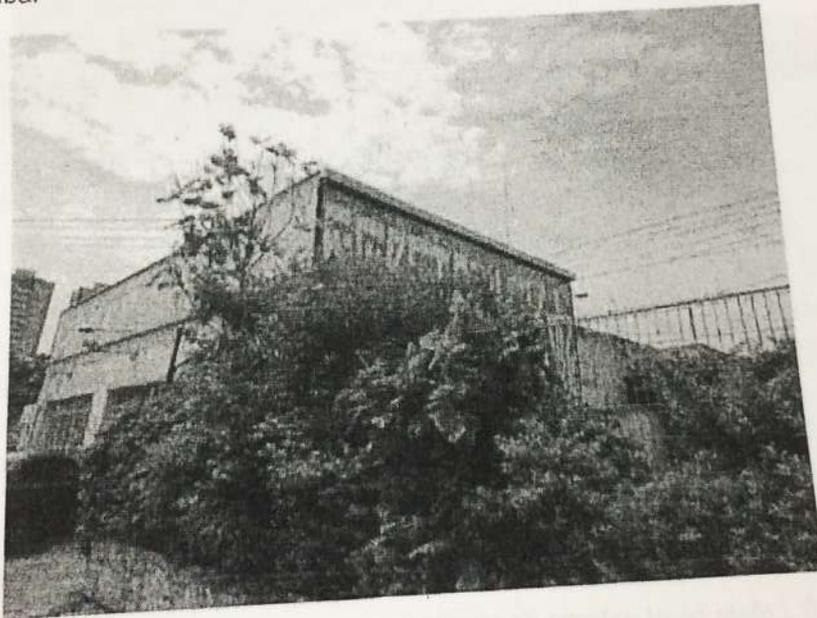


FOTO 07 - Vista geral de parte do escritório.

Rua Itacolomi, 573, cj. 504
São Paulo - SP
Tel/Fax: 11 3034-5383
Cel: 11 9-9971-1400
e-mail: pauloafonso@formengenharia.com.br

FLS.
FLS.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMBRAVISTA EMPRESA BRASILEIRA DE VISTORIAS TECNIC e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/01/2019 às 12:36, sob o número WTDU19170006623

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

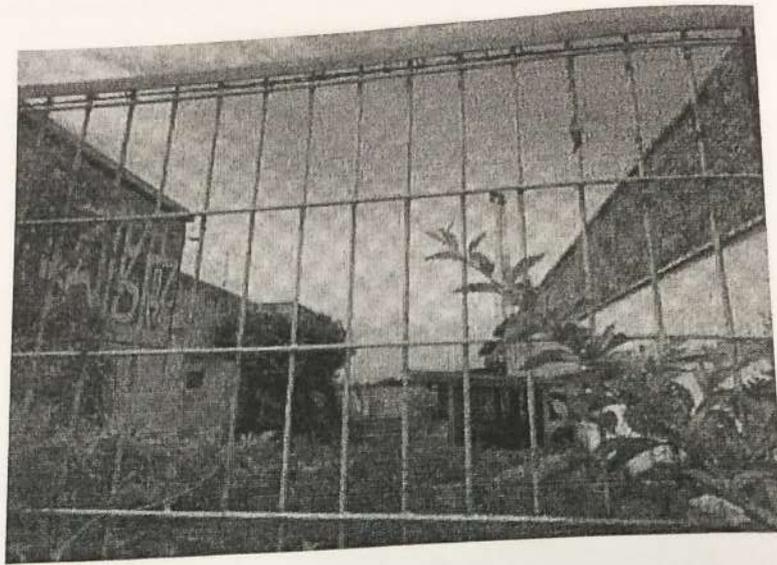


FOTO 08 - Aproximação do interior do pátio.

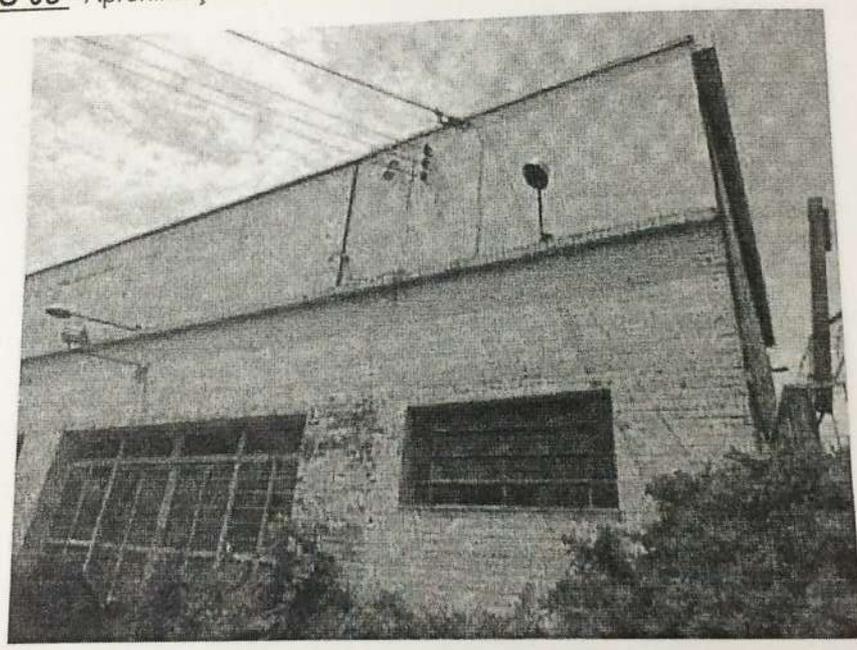


FOTO 09 - Vista geral externa do escritório.

Rua Itacolomi, 573, cj. 504
São Paulo - SP
Tel/Fax: 11 3034-5383
Cel: 11 9-9971-1400
e-mail: pauloafonso@formengenharia.com.br

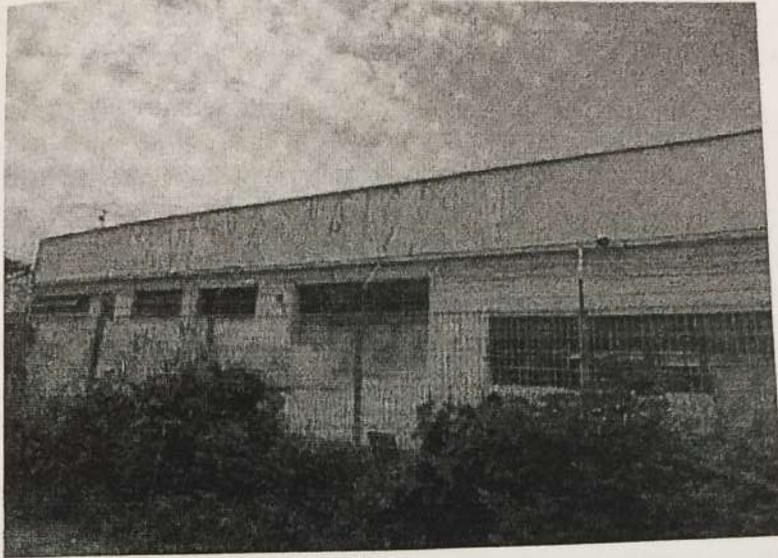


FOTO 10 - Vista geral do imóvel avaliando.

V.- DEFINIÇÕES E METODOLOGIAS:

Descrevemos a seguir as definições utilizadas neste trabalho:

1) **Conservação / Manutenção preventiva:**

Consiste numa série de procedimentos que proporcionem a manutenção do estado de conservação do imóvel em seu estado de uso normal, com caráter preventivo.

2) **Manutenção corretiva:**

Consiste numa série de procedimentos que proporcionem a recomposição ao estado de uso normal do imóvel, com caráter corretivo.

Rua Itacolomi, 573, cj. 504
São Paulo - SP
Tel/Fax: 11 3034-5383
Cel: 11 9-9971-1400
e-mail: pauloafonso@formengenheiro.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMBRAVISTA EMPRESA BRASILEIRA DE VISTORIAS TECNICAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/01/2019 às 12:36, sob o número WIDU191700005623

3) Mau uso

Utilização dos componentes da edificação desrespeitando as especificações e as destinações de projeto, tais como, submeter o piso a cargas superiores à de projeto, choque de objetos nas vedações, colocar carga em áreas de escritórios, utilização permanente de hidrantes para lavagem do armazém e pátios, etc.

4) Definições de uso

- a. Uso normal: todos os componentes da edificação permitem o uso normal a que se destinam;
- b. Uso insatisfatório: alguns componentes da edificação estão danificados e não permitem o uso normal a que se destinam;
- c. Uso inadequado: importantes componentes da edificação estão danificados e não permitem o uso normal a que se destinam;
- d. Sem uso: a maioria dos componentes vitais da edificação está danificada inviabilizando o uso da edificação.

5) Desgaste natural

Desgaste decorrente do uso normal dos componentes da edificação, respeitando-se as especificações de projeto, sem consequências de mau uso, mantendo a depreciação normal do imóvel.

6) Danos ao imóvel

Desgaste proveniente de mau uso ou uso inadequado dos componentes da edificação, gerando aceleração na depreciação do imóvel.

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

fls. 10

7) Estado de conservação do imóvel

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro A, a seguir:

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características:
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reformas gerais e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recuperar a sua aparência.
c	Regular	2,62	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 1 e 3 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 1 e 3 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	16,16	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples e importantes	31,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,50	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de partes de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparadas. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se for necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou do telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e ou recuperação do sistema estrutural, substituição de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

8) Idade da construção

Tempo transcorrido de vida desde o término da construção.

9) Vida útil de uma construção

A vida útil de uma construção é adotada, conforme as Normas Técnicas Brasileiras (ABNT), como sendo:

- Construções em concreto armado: 60 anos;

Rua Itacolomi, 573, cj. 504

São Paulo - SP

Tel/Fax: 11 3034-5383

Cel: 11 9-9971-1400

e-mail: pauloafonso@formengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EIMBRAVISTA EMPRESA BRASILEIRA DE VISTÓRIAS TÉCNIC e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/01/2019 às 12:36, sob o número WIDU1970006623

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

- Construções metálicas: 55 anos;
- Construções em madeira: 50 anos.

Para o cálculo da vida técnica restante de uma construção, devemos utilizar a idade real da mesma.

Os níveis de precisão empregados no trabalho são classificados, segundo as normas vigentes da ABNT e do IBAPE-SP (14.653-2:2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos).

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - Simples	0,132	0,156	0,180	
		1.2.1 - Rústico	0,360	0,420	0,480	
	1.2 - CASA	1.2.2 - Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - Luxo	Acima de 2,89			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
	1.3.5 - Fino	2,652	3,066	3,480		
1.3.6 - Luxo	Acima de 3,49					
2 - COMERCIAL - SERVIÇO-INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860

Rua Itacolomi, 573, cj. 504
São Paulo - SP

Tel/Fax: 11 3034-5383

Cel: 11 9-9971-1400

e-mail: pauloafonso@formengenharia.com.br

439
9
... sob o número WIDU19700005623
... Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/01/2019 às 12:36, ...
EMBRAVISTA EMPRESA BRASILEIRA DE VISTORIAS TECNIC e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/01/2019 às 12:36, ...
Documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMBRAVISTA EMPRESA BRASILEIRA DE VISTORIAS TECNIC e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/01/2019 às 12:36, ...

3 - ESPECIAL	2.2 - GALPÃO	2.1.4 - Superior	Com elevador	1,632	1,836	2,040
			Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 - Fino	2,532	3,066	3,600	
		2.1.6 - Luxo	Acima de 3,61			
		2.2.1 - Econômico	0,240	0,360	0,480	
	2.2.2 - Simples	0,492	0,726	0,960		
	2.2.3 - Médio	0,972	1,326	1,680		
	2.2.4 - Superior	Acima de 1,69				
	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 - Simples	0,060	0,120	0,180	
3.1.2 - Médio		0,192	0,246	0,300		
3.1.3 - Superior		0,312	0,456	0,600		

VALORES
Máximo
0,120
0,180
0,480
0,660
0,900
1,200
1,560
1,980
2,880
1,020
1,500
1,680
1,980
2,160
2,460
2,640
2,480
1,60
40
20
0

VI.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

Os critérios para a avaliação do terreno obedecem às recomendações da "Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011".

O presente laudo foi elaborado em conformidade à Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 – "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa a complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP – versão 2017".

Rua Itacolomi, 573, cj. 504
São Paulo - SP
Tel/Fax: 11 3034-5383
Cel: 11 9-9971-1400
e-mail: pauloafonso@formengenharia.com.br

Na presente avaliação, adotou-se o Método Direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto às diversas fontes, os valores ofertados para venda no mesmo padrão do objeto desta Perícia e negócios efetivamente realizados. Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 12 (doze) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Após a primeira homogeneização, dois elementos ficaram fora do intervalo de confiança de 30% em torno da média. Sendo um valor superior e um valor inferior. Refizemos os cálculos e encontramos nova média aritmética e novos intervalos de confiança de 30%. Novamente, um elemento ficou fora desse intervalo, para menos. Tornamos a realizar os cálculos estatísticos e conseguimos encontrar nova média aritmética e dessa vez todos os elementos restantes (9) ficaram dentro do intervalo de confiança.

Todos os três estudos contidos nas planilhas estão na sequência desse trabalho, na ordem em que foram feitos e com os elementos "outliers" destacados em cores.

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

Como todos os elementos estão localizados no entorno do avaliando, a aplicação dos preconizados fatores de homogeneização, tais como, atualização, transposição, padrão construtivo, depreciação, etc. não se faz necessário no presente trabalho. Apenas utilizaremos o fator oferta (0,9) para cobrir eventuais riscos de superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios).

- Primeira planilha com todos os elementos e dois fora do intervalo

Nº	Amostras	Área terreno (m²)	Área Construída (m²)	Valor Informado (R\$)	Valor Homogeneizado (R\$)
1	Vila Castelo Branco	21.250,00	11.000,00	20.000.000,00	1.818,18
2	Vila Castelo Branco, Rua Chile	27.000,00	11.090,00	21.200.000,00	1.911,63
3	Rua Padre bento Pacheco, 2134	850,00	600,00	900.000,00	1.500,00
4	Vila Aurora	1.600,00	1.137,00	1.750.000,00	1.539,14
5	Rua Bororó	5.000,00	3.300,00	8.100.000,00	2.454,55
6	Rodovia Engenheiro Ermenio de Oliveira	2.100,00	1.400,00	3.200.000,00	2.235,71
7	Rodovia Engenheiro Ermenio de Oliveira	3.700,00	2.550,00	7.150.000,00	2.803,92
8	Distrito American park	3.150,00	2.300,00	6.450.000,00	2.804,35
9	Distrito Recreio Campestre jóia	7.150,00	2.400,00	7.000.000,00	2.916,67
10	Caldeira	8.000,00	3.550,00	8.500.000,00	2.394,37
11	Distrito Recreio Campestre jóia	3.300,00	1.500,00	2.800.000,00	1.866,67
12	Distrito Recreio Campastre jóia	3.000,00	1.900,00	4.500.000,00	2.368,42
SOMATÓRIA					26.770,07
MÉDIA ARITMÉTICA					2230,84

LIMITES À 30% LIMITE SUPERIOR = $media * 1,3 = 2900,09$
 1 elemento acima e 1 elemento abaixo

LIMITES À 30% LIMITE INFERIOR = $media * 0,7 = 1561,59$

CALCULO tStudent Data e padrão Plan1 Plan2

Rua Itacolomi, 573, cj. 504
 São Paulo - SP
 Tel/Fax: 11 3034-5383
 Cel: 11 9-9971-1400
 e-mail: pauloafonso@formengenharia.com.br

documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMBRAVISTA EMPRESA BRASILEIRA DE VISTORIAS TECNIC e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/01/2019 às 12:36, sob o número WIDU19700005623

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

- Segunda planilha com todos os elementos e um fora do novo intervalo

A	B	C	D	E	K	L	M	AN
N°	Amostras			Área terreno (m²)	Área Construída (m²)	Valor Informado (R\$)	Valor Homogeneizado (R\$)	
				21.250,00	11.000,00	20.000.000,00	1.818,18	
1	Vila Castelo Branco			27.000,00	11.090,00	21.200.000,00	1.911,63	
2	Vila Castelo Branco, Rua Chile			850,00	600,00	900.000,00	1.500,00	
3	Rua Padre bento Pacheco, 2134			1.600,00	1.137,00	1.750.000,00	1.539,14	
4	Vila Aurora			5.000,00	3.300,00	8.100.000,00	2.454,55	
5	Rua Bororó			2.100,00	1.400,00	3.200.000,00	2.285,71	
6	Rodovia Engenheiro Ermenio de Oliveira			3.700,00	2.550,00	7.150.000,00	2.803,92	
7	Rodovia Engenheiro Ermenio de Oliveira			3.150,00	2.300,00	6.450.000,00	2.804,35	
8	Distrito American park			7.150,00	2.400,00	7.000.000,00	2.916,67	
9	Distrito Recreio Campestre jóia			8.000,00	3.550,00	8.500.000,00	2.394,37	
10	Caldeira			3.300,00	1.500,00	2.800.000,00	1.866,67	
11	Distrito Recreio Campestre jóia			3.000,00	1.900,00	4.500.000,00	2.368,42	
12	Distrito Recreio Campestre jóia							
SOMATÓRIA							22.353,40	
MÉDIA ARITMÉTICA							2235,34	
LIMITES À 30%		LIMITE SUPERIOR = média * 1,3 = 2905,81						
1 elemento abaixo								
LIMITES À 30%		LIMITE INFERIOR = média * 0,7 = 1564,74						

441
9

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

- Terceira planilha com todos os elementos finais e homogeneizados

N°	Amostras	Área terreno (m²)	Área Construída (m²)	Valor Informado (R\$)	Valor Homogeneizado (R\$)
1	Vila Castelo Branco	21.250,00	11.000,00	20.000.000,00	1.818,18
2	Vila Castelo Branco, Rua Chile	27.000,00	11.090,00	21.200.000,00	1.911,63
3					
4					
5	Rua Bororó	5.000,00	3.300,00	8.100.000,00	2.454,55
6	Rodovia Engenheiro Ermenio de Oliveira	2.100,00	1.400,00	3.200.000,00	2.285,71
7	Rodovia Engenheiro Ermenio de Oliveira	3.700,00	2.550,00	7.150.000,00	2.803,92
8	Distrito American park	3.150,00	2.300,00	6.450.000,00	2.804,35
9					
10	Caldeira	8.000,00	3.550,00	8.500.000,00	2.394,37
11	Distrito Recreio Campestre jóia	3.300,00	1.500,00	2.800.000,00	1.866,67
12	Distrito Recreio Campestre jóia	3.000,00	1.900,00	4.500.000,00	2.368,42
SOMATÓRIA					20.814,26
MÉDIA ARITMÉTICA					2312,70
LIMITES À 30%		LIMITE SUPERIOR = media * 1,3 = 3006,51			
LIMITES À 30%		LIMITE INFERIOR = media * 0,7 = 1618,89			
CALCULO / tStudent / Data e padrão / Plan1 / Plan2					

Rua Itacolomi, 573, cj. 504
São Paulo - SP
Tel/Fax: 11 3034-5383
Cel: 11 9-9971-1400
e-mail: pauloafonso@formengenharia.com.br

441
9
 fls. 108
 08/01/2019 às 12:36, sob o número WIDU19700005623
 Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/01/2019 às 12:36, sob o número WIDU19700005623
 EMBRAVISTA EMPRESA BRASILEIRA DE VISTORIAS TÉCNIC e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/01/2019 às 12:36, sob o número WIDU19700005623
 assinado digitalmente por EMBRAVISTA EMPRESA BRASILEIRA DE VISTORIAS TÉCNIC e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/01/2019 às 12:36, sob o número WIDU19700005623

VII.- CONCLUSÃO:

Resultado da avaliação do imóvel

O valor atual de venda (Vi) alcançado para os imóveis avaliados, é dado pela equação abaixo:

$Vi = A * Vu$, onde.

Vi = Valor de venda para a data-base de dezembro de 2018 (R\$ 5.571.155,54/mês)

A = Área útil do imóvel retirado dos autos (2.408,94m²)

Vu = Valor unitário encontrado pela média dos elementos (R\$ 2.312,70/m²)

$Vi = 2.408,94 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 2.312,70/\text{m}^2;$

$Vi = \text{R\$ } 5.571.155,538$

Assim sendo, tem-se que, em números redondos e comerciais, o valor de venda para a data base do mês de dezembro de 2018 é:

$Vi = \text{R\$ } 5.571.155.000,00$

(Cinco Milhões quinhentos e setenta e um mil, Cento e cinquenta e cinco reais)

VIII.- VALOR DE VENDA FORÇADA:

Para o IBAPE, Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos – 2017, item 3.5 é: “Valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado em garantias bancárias. Quando utilizado também deve ser apresentado o valor de mercado”

A questão posta refere-se então a encontrar a melhor forma que traduza essa situação no mercado avaliatório atual, de modo que seja o mais fiel a realidade, nessa situação específica.

Dentro deste conceito, o imóvel avaliando, a partir da aplicação de uma fórmula, teria o seu valor reduzido para que viesse a ser absorvido pelo livre mercado num prazo inferior ao normal, ou pudesse ser “facilmente” arrematado em leilão judicial. Estabelecida a expectativa de prazo, a sugestão para VF será trazida à valor presente através da aplicação de uma taxa de desconto.

Adotaremos como referência à taxa SELIC de 6,50% ao ano, publicada pelo Banco Central. Para determinação da expectativa de prazo consideraremos as seguintes influências:

$$VF = 1 / (1 + i)^n$$

Onde:

442
D

WIDU19700005623
08/01/2019 às 12:36, sob o número WIDU19700005623
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, PROCEL, EM 08/01/2019, às 12:36, sob o número WIDU19700005623
EMPRESA BRASILEIRA DE VISTORIAS TÉCNICAS
EMBRAVISTA EMPRESA BRASILEIRA DE VISTORIAS TÉCNICAS
assinado digitalmente por EMBRAVISTA EMPRESA BRASILEIRA DE VISTORIAS TÉCNICAS
é cópia do original.

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

VF = Valor de venda Forçada

i = Taxa de remuneração do capital (taxa selic 6,50%)

n = Estimativa de prazo de absorção do imóvel (planilha abaixo = 0,80 anos)

	Influências	Expectativa	
1 - Finalidade	Compra / Venda	06 meses	X
	Garantia	06 meses	
	Alienação Fiduciária	06 meses	
	Dação em Pagamento	12 meses	
	Execução	24 meses	
2 - Densidade	Alta	06 meses	X
	Média	09 meses	
	Baixa	12 meses	
3 - Nível de Ofertas	Alta (mais de 10 elementos)	18 meses	X
	Média (entre 10 e 5 elementos)	09 meses	
	Baixa (menos de 5 elementos)	06 meses	
4 - Aproveitamento	Comercial	03 meses	
	Residencial	06 meses	
	Industrial	06 meses	X
	Rural	09 meses	
5 - Porte	Grande (mais de R\$ 3 milhões)	12 meses	X
	Médio (Entre R\$ 1,5 e R\$ 3 milhões)	09 meses	
	Pequeno (abaixo de R\$ 1,5 milhões)	06 meses	
Prazo médio estimado	$Pm [(48 / 5) / 12]$	0,80 anos	

Substituindo e calculando temos :

$$VF = R\$ 5.571.155,00 / 1,05167048$$

$$VF = R\$ 5.297.434,04$$

443

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

Assim sendo, tem-se que, em números redondos e comerciais, o VALOR MÉDIO TOTAL do imóvel para o mês de dezembro de 2018 é:

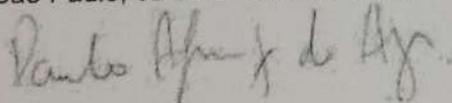
VMi = R\$ 5.200.000,00
(Cinco milhões e duzentos mil reais)

IX.- ENCERRAMENTO DO LAUDO: -

O presente Laudo Técnico contém 27 (vinte e sete) páginas impressas somente no anverso, todas numeradas. Também estão todas elas rubricadas, exceto esta última datada e assinada.

Nada mais havendo a relatar, damos por encerrado o presente trabalho, permanecendo à disposição de V. Exa. para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 02 de Janeiro de 2019.



Eng. Paulo Afonso Guérios de Aguiar
CREA/SP – 5062987970
Engenheiro civil pela Universidade Presbiteriana São Paulo
Membro Titular do IBAPE/SP – N° 1555

Rua Itacolomi, 573, cj. 504
São Paulo – SP
Tel/Fax: 11 3034-5383
Cel: 11 9-9971-1400
e-mail: pauloafonso@formengenharia.com.br

FLS
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMBRAVISTA EMPRESA BRASILEIRA DE VISTORIAS TECNIC e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/01/2019 às 12:36, sob o número WIDU19700005623