

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª.
VARA CÍVEL DA COMARCA DE CATANDUVA / SP**

CARTÓRIO DO OFICÍO JUDICIAL - 1005966-26.2017.8.26.0132

AÇÃO.....: EXCECUÇÃO – PENHORA

ASSUNTO.....: LAUDO DE AVALIAÇÃO

REQUERENTE.: BANCO DO BRASIL S.A.

REQUERIDO....: ANDRE LUIS SGRIGNOLI FILHO & CIA LTDA ME

WILSON ROBERTO DONATO FILHO, brasileiro, solteiro, engenheiro civil e de segurança do trabalho, CREA nº. 5061716717, residente e domiciliado em Catanduva-SP, na Rua Floresta Azul nº. 230, Jardim do Bosque, infra-assinado, perito nomeado por esse Egrégio Juízo, nos autos supra epigrafados, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o trabalho consubstanciado no LAUDO DE AVALIAÇÃO e REQUERER a expedição da competente guia de levantamento de depósito judicial da **fls.163**, referente aos honorários periciais. Após haver procedido aos estudos e às diligências que se fizeram necessário, vem apresentar o seguinte

LAUDO

1) PRELIMINARES

Avaliação de um imóvel urbano localizado na Cidade de Catanduva/SP, com respectiva matrícula do Segundo Cartório de Registro de Imóveis juntada nos autos. A área construída é de 134m². A fração ideal do Terreno é de 123,6m² e está emplacado com nº.436 – Apartamento 03 - na Rua do Seminário, São Francisco.

Código:	01999901	Identificação:	711472007101001
Proprietário:	FABIO RENATO ALMEIDA DOS SANTOS		
Endereço:	DO SEMINARIO	Nº:	436
Lote:	B	Quadra:	
Complemento:	APTO 01		
Bairro:	SAO FRANCISCO		
Área do Terreno:	742.35	Área do Imóvel:	804.72
		Área Estabelecimento:	134.12

O método de avaliação escolhido foi o Método Evolutivo. De forma sucinta, este procedimento “destaca” o Terreno da Benfeitoria. Pelo método comparativo direto, buscamos o valor de mercado para o terreno, aplicando a homogeneização dos fatores relevantes (por exemplo, fator frente, fator área, INFRA-ESTRUTURA, etc...) sempre que houver dados semelhantes ao avaliando. Aplicando o método reprodutivo (reprodução ou reedição da Benfeitoria) e a Depreciação, encontramos o valor para a benfeitoria. Somando-se o valor Terreno + Benfeitoria, é dado o justo valor de Mercado.

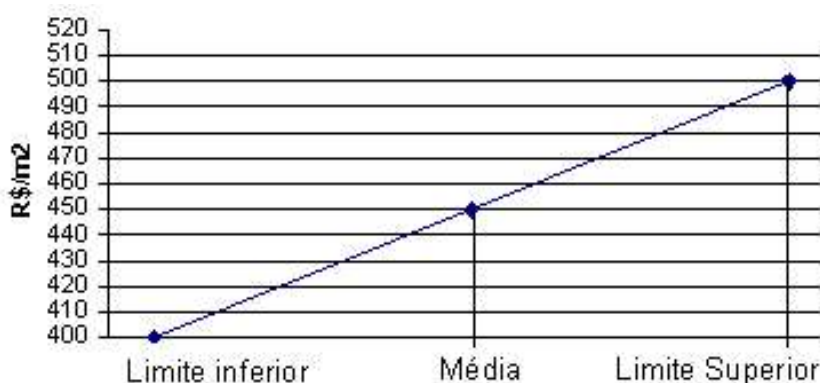
2) VALOR, VALOR DE MERCADO E PREÇO

O valor é intrínseco ao bem e depende das variáveis de mercado, de ambiente e das técnicas adotadas para sua determinação. Pressupõe uma situação de negócio entre duas partes envolvidas e que não haja qualquer pressão externa sobre elas.

O preço depende da situação do negócio, dos interesses pessoais e comerciais das pessoas e instituições envolvidas no processo e sofre pressões externas. O valor não é característica do bem a ser avaliado, pode variar, mas considerado um determinado momento, ele é único.

O preço, ao contrário, é múltiplo, variando em uma faixa, de acordo com os agentes da negociação, e também está sujeito a flutuações de curto prazo, tais como as decorrentes de situações econômicas, e novos empreendimentos.

Os números obtidos nas pesquisas consistem, na verdade, em uma faixa de preços, cuja média ou "valor mais provável" é o que chamamos de "valor de mercado". Vamos exemplificar este texto com o modelo gráfico abaixo dos valores médios do mercado imobiliário para terrenos na região:



***Para lotes com Infra-Estrutura Completa**

A sugestão de preço é algo empírico, embora possa se aproximar do valor de mercado, não é o procedimento correto para determinarmos o justo valor de mercado. As normas, ABNT (NBR-14.653-2) e IBAPE(SP), exigem procedimento estatístico, quer seja por Inferência Estatística ou Tratamentos de fatores. Em micro mercados com escassez amostrais, o signatário segue os dizeres de Marco Simotti em seu livro *Fondamenti di Metodologia Estimativa*.: "Use conhecimento técnico enquanto puder, depois use o bom senso." Hipoteticamente, realizando-se dez avaliações por diferentes profissionais , o valor do imóvel encontrado não será o mesmo, mas deve existir uma faixa de confiança.

3) VISTORIA

(3.1) O imóvel está localizado em área destinada à moradia. A rua possui toda infra-estrutura urbana necessária e tem fácil acesso para principais vias. O signatário esteve no local, palco dos fatos, no dia 03 de setembro de 2018, coletando dados e informações (padrão construtivo, patologias, etc...).

Serviços Públicos disponíveis no local

Rede de água Potável	Rede de Esgoto	Energia elétrica
Iluminação Pública	Linha Telefônica	Asfalto
Coleta de Lixo	--	Área de lazer

Raio de influência de 500 metros

(3.2) Pela característica imobiliária do bairro, a benfeitoria a ser avaliada, flutua entre "**SIMPLES-MÉDIO**" (*Tabela 3.2.1 – Padrão construtivo*).

***Estado 2.5** → Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura geral, SEM substituição de panos de regularização da alvenaria, SEM reparos de fissuras e trincas, SEM NECESSIDADE estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas NÃO precisam ser revisadas, restauradas ou substituídas. Pode ser necessário revisão/manutenção do sistema de cobertura.

A DEPRECIÇÃO é a perda de valor sofrida por um bem. Pode ser de ordem física ou funcional. A de ordem física é decorrente do desgaste nas partes constitutivas desse bem. Esse desgaste pode ser resultado de avarias bruscas acidentais como, por exemplo, um automóvel atingido por um maremoto; ou do uso constante durante anos, provocando uma velhice material ou decrepitude.

A depreciação de ordem funcional pode ser provocada, no caso de bens imóveis, por uma inadequação, superação ou anulação. Medidas de proteção, conservação ou adaptação podem determinar o retardamento ou diminuição dos efeitos de depreciação; nunca, porém, eliminá-los.

CLASSE	TIPO	PADRÃO
Residencial	Barraco	Rústico
		Simple
	Casa	Rústico
		Proletário
		Econômico
		Simple
		Médio
		Superior
		Fino
		Luxo

Tabela 3.2.1 – Padrão Construtivo

Estado	Condições Físicas do Imóvel
Estado 1	Novo
Estado 1,5	Entre novo e regular
Estado 2	Regular
Estado 2,5	Entre regular e reparos simples
Estado 3	Reparo simples
Estado 3,5	Entre reparos simples e importantes
Estado 4	Reparos importantes
Estado 4,5	Entre reparos importantes e sem valor
Estado 5	Sem valor

Tabela 3.2.2 - Tabela de Heidecke - Depreciação Física

	AGO de 2018 Custo / m ² (R\$)			Índice base fev/00 = 100		
	Global	Mão-de-obra	Materiais	Global	Mão-de-obra	Materiais
Residencial/Médio	1.685,94	586,90	1.099,04	--	--	--

Tabela 3.2.3 – Custo por m²

Conforme Lei n. 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 4.2.3.4 da NBR 12.721. FONTE SINDUSCON/SP.

4) VALORES

(4.1) Terreno

Embora o mercado não ofereça um número de amostras necessárias para um tratamento estatístico para definição do valor do m²/terreno, é homogêneo, quando comparado com outros imóveis recentemente transacionados nas proximidades do bairro, pois seguem mesmo padrão. O Valor de mercado varia de R\$ 400,00 à R\$ 500,00 por metro quadrado para lotes residenciais dependendo de alguns fatores, como por exemplo, TAMANHO, fator frente e localização. Adotamos aqui, o valor para nosso caso concreto em R\$ 400,00/m² (*valor máximo para o local*) pelas condições relacionadas ao FATOR Tamanho.

(4.2) Benfeitoria

$$V_c = A \times \text{Valor/m}^2 = 134 \times 1.685,94 \cong \text{R\$ } 225.915,96$$

$$V_c = \text{Custo da construção} \quad || \quad A = \text{Área Construída.}$$

No Estado 2,0 (TABELA 3.2.2), o fator de depreciação recomendando é de 5%. Desta forma, temos o custo da reedição da Construção (sem terreno):

$$\text{Valor} = \text{R\$ } 225.915,96 - (225.915,96 \times 0,2) \cong \text{R\$ } 180.732,768$$

(4.3) Benfeitoria + Terreno + Fator Oferta – Método evolutivo

O fator de comercialização é obtido no mercado, comparando imóveis que tenham as mesmas características e proporções similares de terrenos e benfeitorias. Este fator de comercialização pode ser maior ou menor que uma unidade, em função das condições de mercado. *(F.C adotado= 1,10 -itens não contemplados no quadro 3.2.3 e outras particularidades da edificação.*

$$V_F = (V_{Benfeitoria} + V_{Terreno}) \times F.C = (180.732,768 + 50.000) \times 1,1 \cong R\$ 253.805,2$$

VALOR FINAL ADOTADO → R\$ 250.000,00
- DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS -

5) CONCLUSÃO

O valor de mercado para o imóvel MATRICULADO com número 13.542 (fls.175/181) localizado na Cidade de Catanduva/SP, com a matrícula do Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva, tem como valor de mercado atual, **R\$ 250.000,00** (**DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS.**

6) ENCERRAMENTO

Segue o presente Laudo de Avaliação impresso em 05 páginas de um só lado, sendo a última datada e assinada. O subscritor não autoriza a utilização através de cópia parcial ou total deste Laudo, em qualquer outra circunstância, diferente daquela a que se destina. O uso indevido deste, sem a devida autorização do Perito e/ou do MM Juiz será, cobrado do Autor o valor total dos Honorários Periciais evidenciado neste Laudo Pericial.

Catanduva, 04 de SETEMBRO de 2018.


Wilson Roberto Donato Filho
CREA:5061716717
Eng. Civil e de Segurança do Trabalho

Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho; Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP); Especialista em Avaliação e Inspeção Predial; Perito Judicial no TJSP, Justiça Federal e TRT15; Pós-graduando em Engenharia de Estruturas; Analista de Sistemas e Técnico em Contabilidade.