

PROCESSO
005085
#2012
#193
Valor Documento
50,85
Associação Médica

14:15:21
8141
RENTE
958,508-8
06/07/2015
131,25
131,25
415,242,812
E71,856,520
DOCUMENTO.

14:15:21
8141
RENTE
958,508-8
06/07/2015
131,25
131,25
415,242,812
E71,856,520
DOCUMENTO.

Processo nº 0013415-24.2012.8.26.0004

Exequente – Mega Aço Comércio de Ferro e Aço Ltda.

Executado – Carlos Roberto Venâncio de Godoy.

Item Periciado – Terreno à Avenida Raimundo Pereira de Magalhães nº 5870, Pirituba – S.P.

Perito nomeado – Helcio Antunha Lascane.

Data da conclusão do laudo – 21 de junho de 2017.

DESENVOLVIMENTO

- 1- Objetivo.
- 2- Metodologia.
- 3- Vistoria.
- 4- Avaliação técnica.
- 5- Análise de mercado.
- 6- Conclusão.
- 7- Fotos do imóvel.

[Handwritten Signature]
Maria Lúcia Okazaki
Chefe de Seção Judiciária/Odessa Matr.
Matr. 308.554-3
SP, 21/06/17
11.96 Hz

1- Objetivo.

Este laudo tem por finalidade determinar o valor justo do imóvel citado nos autos da ação, como 01 terreno, à Avenida Raimundo Pereira de Magalhães nº 5870 Pirituba - SP, através de vistoria, levantamento físico, análise de mercado e aplicação de método específico de avaliação.

2- Metodologia.

Esta avaliação é baseada nas Normas Técnicas da A.B.N.T. e I.B.A.P.E. O método adotado é o Comparativo Direto que define VALOR JUSTO conforme descrito abaixo:

“O preço mais alto, em dinheiro, que um bem alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.”

3- Vistoria.

Localização – O imóvel fica em uma avenida bastante movimentada, em uma área mista, com residências, comércios e serviços.

Situação do imóvel – Foi encontrada no local, uma situação não descrita no processo. O terreno possui uma construção contendo uma área comercial no nível da rua e 4 apartamentos.

Por desconhecer o fato que no local havia uma construção e que nenhuma das partes compareceu na data e horário agendados, a vistoria da qualidade interna dos apartamentos ficou restrita apenas a um apartamento que o morador presente permitiu a minha entrada, porém, sem o registro de fotos.

1- Objetivo.

Este laudo tem por finalidade determinar o valor justo do imóvel citado nos autos da ação, como 01 terreno, à Avenida Raimundo Pereira de Magalhães nº 5870 Pirituba - SP, através de vistoria, levantamento físico, análise de mercado e aplicação de método específico de avaliação.

294

PROCESSO
005085
#2012
3193
Valor Documento 50,85
Avaliação Média

14:15:21
8141
RENTE

950,580-8
06/07/2015
131,25
131,25
1.415,242.812
7.871.856,826
DOCUMENTO,

ASIL - 14:15
CONTA CORRENTE
0
STICA
ITA: 950
05/7

13.415
5.838.977,87
IVAR ESTE DOCUMENTO

Ca - Ficha de Comp

2- Metodologia.

Esta avaliação é baseada nas Normas Técnicas da A.B.N.T. e I.B.A.P.E. O método adotado é o Comparativo Direto que define VALOR JUSTO conforme descrito abaixo:

“O preço mais alto, em dinheiro, que um bem alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.”

3- Vistoria.

Localização – O imóvel fica em uma avenida bastante movimentada, em uma área mista, com residências, comércios e serviços.

Situação do imóvel – Foi encontrada no local, uma situação não descrita no processo. O terreno possui uma construção contendo uma área comercial no nível da rua e 4 apartamentos.

Por desconhecer o fato que no local havia uma construção e que nenhuma das partes compareceu na data e horário agendados, a vistoria da qualidade interna dos apartamentos ficou restrita apenas a um apartamento que o morador presente permitiu a minha entrada, porém, sem o registro de fotos.

O apartamento visitado era formado por 01 cozinha, 01 banheiro e 01 quarto que continha muita umidade por estar construído na área onde o terreno foi cortado, sem nenhuma ventilação (janela ou vidro).

4- Avaliação técnica.

O valor do terreno será definido por pesquisa de mercado e avaliação de similaridade quanto à localização e topografia. O valor da construção será definido pelo padrão de execução, do material aplicado e condições atuais de manutenção.

VALOR DO TERRENO

No valor do terreno será aplicado um redutor de 10%, normalmente utilizado para negociação de compra e venda. Esse redutor tem como objetivo, tornar o valor o mais justo possível.

Na tabela abaixo, temos seis pesquisas realizadas em terrenos similares, com um fator de correção, para igualar as diferentes localizações e topografia.

TERRENOS AVALIADOS						
ITEM	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	VALOR	R\$/M ²	VALOR CORRIGIDO
1	150	1	1	370.000	2.467	2.467
2	150	0,9	0,9	200.000	1.333	1.646
3	150	1	1	230.000	1.533	1.533
4	150	0,9	1	270.000	1.800	2.000
5	150	1	0,9	390.000	2.600	2.889
6	150	0,9	1	225.000	1.500	1.667

Para reduzir o desvio, serão excluídos da média final os itens de maior e menor valor.

Valor médio por m² = 1.945,00

PROCESSO
005085
1903
Valor Documento
50,85
Avaliação Técnica

14:15:21
8141
RENTE

908.580-8
06/07/2015
191,25
191,25
1.415.242,012
7.871.656,820
DOCUMENTO.

ASIL - 14:
CONTA CORRIGIDA
D
ÉTICA
ITA:
13
5.698,98
IVAR ESTE D

Ca - Folha

Como o terreno possui um forte declive (fator=0,9) e considerando a localização de normal para ruim (fator =0,9), o valor a ser utilizado será:

$$\text{Valor por m}^2 = 1.945,00 \times 0,9 \times 0,9 = 1.575,45$$

$$\text{Valor Final} = 1.575,45 - 10\% (\text{negociação}) = 1.417,91$$

$$\text{Área do terreno} = 150 \text{ m}^2$$

VALOR DO TERRENO – R\$ 212.685,80

VALOR DA CONSTRUÇÃO

No valor da construção, serão analisados o material aplicado, a qualidade da execução e o estado atual da mesma.

Além da vistoria realizada em 01 apartamento, pude analisar, a partir do corredor lateral, as condições externas do imóvel e calcular a área construída. A medição do prédio foi necessária por não possuir nenhuma planta ou projeto aprovado do mesmo.

O projeto aplicado é o mais básico possível, similar às construções realizadas praticamente sem projeto, ou seja, quando se contrata um pedreiro e o mesmo fica responsável pela execução sem ação de projetista.

Padrão da construção: Baixo, sem padrão, variação nas medidas, linearidade ruim, má aplicação de material, exposição de tubulação e fiação, mal acabada e com material praticamente reaproveitado.

Material utilizado:

Piso: Material barato, sem padrão, com mistura e reaproveitamento.

Parede: Sem acabamento.

Caixilhos: Misturados, madeira, ferro e alumínio.

Pintura: Péssimo estado sem massa corrida.

Estado geral do imóvel: Necessidade de reforma e revisão de acabamento.

CESSO
005085

12012

1993

Valor Documento
50,85

Valor de Referência

14:15:21
8141

958.500-8

05/07/2015

131,25

131,25

1.415.242,812

7.571.656,620

DOCUMENTO.

ACTIL - 14:15

CONTA CORRENTE

ID

STICA

ITA: 95

05

13.4

5.898.9F7

VAR ESTE DO

1

Ca - Folha de C

Cálculo do Valor da Construção.

Padrão da construção – Baixo.

Valor do m² construído – R\$ 1.188,23.

Neste valor, será aplicado um redutor de 10% referente à ausência de projeto e péssima execução.

Fator de qualidade da obra – (1-bom, 0,9-regular, 0,8-ruim) = 0,8.

Fator do estado geral do imóvel – (1-bom, 0,9-regular, 0,8-ruim) = 0,8.

Valor da construção por m² após avaliação = R\$ 684,42

Área construída = 273,5 m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO – R\$ 187.189,00

5- Análise de mercado.

Por tratar-se de um imóvel com vários similares na região, a pesquisa foi feita nas imobiliárias mais próximas, considerando as seguintes características: terreno de 150 m², forte declive, construção de baixo padrão e documentação irregular. Valores sem comissão imobiliária.

Valores encontrados:

- a- R\$ 425.000,00
- b- R\$ 490.000,00
- c- R\$ 350.000,00
- d- R\$ 440.000,00
- e- R\$ 380.000,00
- f- R\$ 400.000,00

Será considerado como valor de mercado a média dos 4 valores intermediários.

ANÁLISE DE MERCADO = R\$ 411.250,00

6- Conclusão.

Com o valor final da análise técnica de R\$ 399.874,80 e o valor de mercado de R\$ 411.250,00, chegamos a uma diferença mínima entre os resultados obtidos. Mesmo assim considerarei como resultado final a média entre os dois valores, ou seja:

Valor Final do imóvel = R\$ 405.562,40.

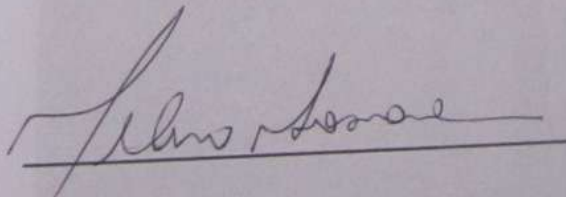
Este imóvel foi avaliado como irregular quanto ao registro da construção em escritura. Não foi realizada nenhuma pesquisa quanto à existência de ônus ou litígio sobre o mesmo.

Esclareço ainda não possuir nenhum vínculo com as partes e nenhum interesse pessoal ou financeiro sobre o bem avaliado.

Este laudo possui 12 folhas impressas de um único lado e é datado e assinado após esta conclusão.

Fico a disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo 21 de junho de 2017.



Helcio Antunha Lascane

PROCESSO
005085
0012
1993
Valor Documento
50,85
Data de Emissão

14:15:21
0141
SERV. DE REG. IMOB.

950.500-8
06/07/2015
131,25
131,25

3.415.242,812
7.871.866,820
DOCUMENTO.

ASIL - 14:

CONTA CORR. 00

ETICA
ATA: 9

13.
5.698.957
AVAR ESTE D

Ex - Folha de

6 – Fotos anexas.

Foto 1 – Foto entrada salão comercial.



Foto 2 – Foto entrada da escada para os cômodos.



[7]

199

CESGO
305085
1912
1912
50.85

14:15:21
8141

056,588-8
08/07/2015
131,25
131,25
3.415,242,812
F7.871.856.620
DOCUMENTO.

5
0

BRASIL - 14:
M CONTA CORREN
PRO
JUSTICA
CONTA:

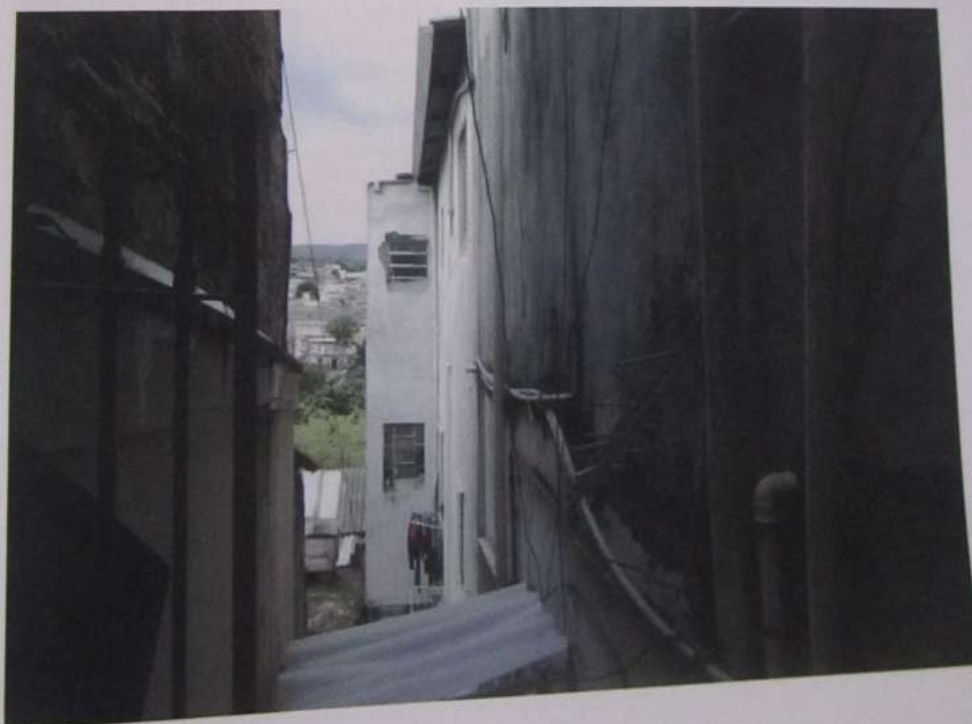
13
5.898,98
ERVAR ESTE D
S.

Bras - Foto de Co

Foto 3 – Foto da escada da entrada.



Foto 4 – Foto do corredor a partir da escada.



200
g

CESSO
005085
2012
193
90,85

14:15:21
8141
RENTE

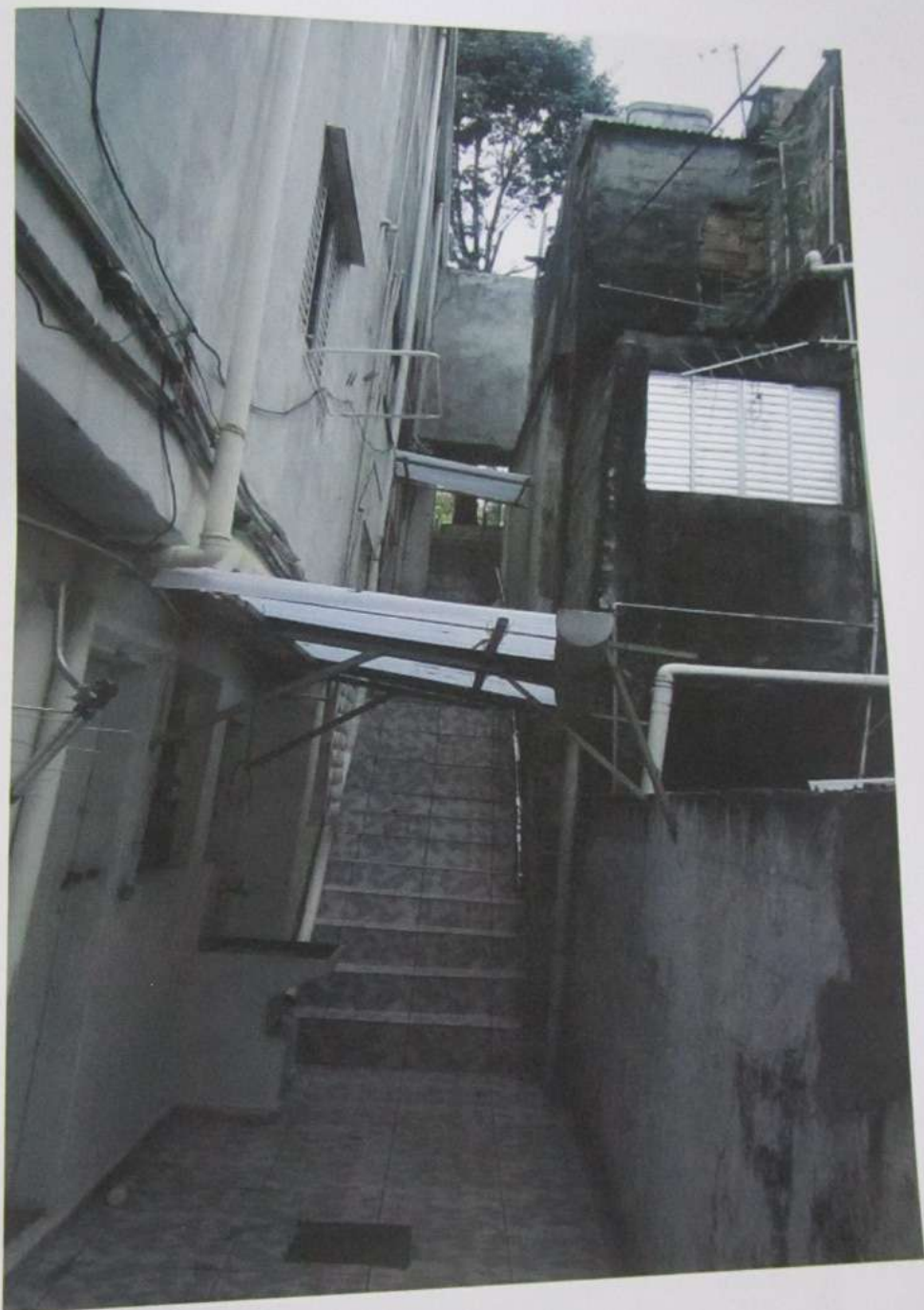
060.580-8
06/07/2015
191,25
191,25
13.415.242,812
R\$ 271.656,620
DOCUMENTO.

S
0

BRASIL - 14:1
M CONTA CORRENTE
ERO
JUSTICA
CONTA: 9
13.
5.698,977
SERVAR ESTE D
S.

Impressão - Ficha de Contas

Foto 5 – Foto da escada de entrada.



207

Page 1 of 1

ACESSO
005085
ano
2012
2193
Valor Documento 50,55
Imposto de Renda

14:15:21
8141
MUNIC

968,588-4
05/07/2015
131,25
131,25
13.415.242,812
R\$ 71.656,620
DOCUMENTO.

S
10

BRASIL - 141
M CONTA CORRENTE
ERO
JUSTICA
CONTA:

5.698,95
SERVAR ESTE
ES.

Ficha de C

Foto 6 – Foto do corredor



[10]

207

PROCESSO
005085
ano
1/2012
2193
Valor Documento: 50,85
Atividade: Medicina

10/08

14:15:21
8141
MUNTE

900,500-R
06/07/2015
191,25
191,25
13.415.242.012
R\$ 7.871.656.620
DOCUMENTO.

BRASIL - 14-
M CONTA CORREN
PRO
JUSTICA
CONTA: 9

13.
5.696.987
SERVAR ESTE D
ES.

Finca - Ficha de Con

Foto 7 – Foto do corredor tirada do fundo do terreno

203



page 1 of 1

Cesso
005085
00012
R\$ 0,00
R\$ 0,00

14:15:21
8141

950.500-8
06/07/2015
191,25
191,25
13.415.242,812
R\$ 7.171.656,620
DOCUMENTO.

14:15:21
8141

950.500-8
06/07/2015
191,25
191,25

13.415.242,812
5.698.977.171,656
SERVAR ESTE DOCUMENTO

