

112  
7/10

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ/SP

Processo nº. 309.01.2009.046048-2  
Ordem nº. 04/10

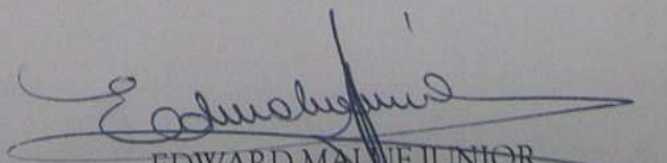
11SP 309 JRI 240520121013 3C 08 0088310-6º

EDWARD MALUF JUNIOR, engenheiro civil, registrado sob nº. 060.149.459-2, no CREA-SP, perito nomeado nos autos da ação de "EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA", que PETROSUL DISTRIBUIDORA TRANSPORTADOR E COMERCIO DE COMBUSTIVEIS LTDA promove contra L MIRANDA COMBUSTIVEIS LTDA, neste D. Juízo e Cartório, processo nº. 309.01.2009.046048-2, ordem nº. 04/10, após ter procedido aos estudos necessários, bem como a vistoria "in loco", vem respeitosamente perante V. Exa. apresentar o *Laudo Técnico de Avaliação*.

N. Termos

P. Deferimento

Jundiaí, 24 de Maio de 2.012.

  
EDWARD MALUF JUNIOR  
Engenheiro Civil - CREA-SP n.º 060.149.459-2  
Membro Titular do IBAPE-SP

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

### IDENTIFICAÇÃO

Juizo de Direito da 3ª Vara Cível  
Comarca de Sorocaba - Estado de São Paulo

Processo nº. 309.01.2009.046048-2

Ordem nº. 04/10

Ação: EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA

Requerente: PETROSUL DISTRIBUIDORA TRANSPORTADORA E COMÉRCIO DE  
COMBUSTIVEIS LTDA

Requerida: L MIRANDA COMBUSTIVEIS LTDA

### RESPONSÁVEL TÉCNICO

EDWARD MALUF JUNIOR

Engenheiro Civil - CREA-SP nº. 060.149.459-2

Membro Titular do IBAPE-SP



114  
240

RESUMO

A perícia vem através do presente, atender a determinação do D. Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí, empreendendo prova técnica para apuração do valor de mercado do imóvel penhorado, conforme Auto de Penhora fls. 79 dos autos.

O imóvel penhorado está localizado na Rua Dezoito de Junho, nº. 365, Vila Maria Luiza, situado no perímetro urbano do Município e Comarca de Jundiaí/SP, registrado sob o nº. 40.583 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14653/04, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O desenvolvimento dos cálculos avaliatórios compreendeu a vistoria "in loco" para constatação das características do imóvel penhorado, análise de mercado da região, pesquisa imobiliária compondo a amostragem apresentada no Anexo II, elaboração das avaliações de terreno e benfeitorias.

Assim, o valor de mercado, nesta praça de Jundiaí, para o imóvel penhorado perfaz um total de **R\$ 1.250.000,00 (Um milhão duzentos e cinquenta mil reais)**, para o mês de Maio de 2.012.

2

## Índice

<b>1. PRESSUPOSTO.....</b>	
1.1. OBJETIVO DO TRABALHO .....	4
1.2. RESUMO DOS AUTOS .....	4
1.3. DOS DOCUMENTOS .....	4
1.4. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO .....	5
<b>2. METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES .....</b>	<b>5</b>
2.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO .....	7
2.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	8
2.3. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS .....	8
2.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	12
<b>3. VISTORIA.....</b>	<b>13</b>
3.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL .....	14
3.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....	14
3.3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	15
<b>4. AVALIAÇÃO.....</b>	<b>17</b>
4.1. ANÁLISE DE MERCADO.....	28
4.2. VALOR DO TERRENO .....	28
4.3. VALOR DA BENFEITORIA .....	28
4.4. VALOR DE MERCADO.....	29
<b>5. CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....</b>	<b>31</b>
<b>6. CONCLUSÃO TÉCNICA.....</b>	<b>32</b>
<b>7. ENCERRAMENTO .....</b>	<b>33</b>
<b>ANEXO I: PRESCRIÇÕES NORMATIVAS DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES.....</b>	<b>I</b>
<b>ANEXO II: PESQUISA IMOBILIÁRIA.....</b>	<b>VIII</b>
<b>ANEXO III: RESULTADO DO VALOR UNITÁRIO.....</b>	<b>XVI</b>



## 1. PRESSUPOSTO

### 1.1. OBJETIVO DO TRABALHO

Instruir a perícia determinada em fls. 85 dos autos da ação de "EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA", que PETROSUL DISTRIBUIDORA TRANSPORTADORA E COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS LTDA promove contra L MIRANDA COMBUSTÍVEIS LTDA, processo nº. 309.01.2009.046048-2, ordem nº. 04/10, em trâmite por este D. Juízo e Cartório da 3ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí.

O presente trabalho consiste na aferição do valor de mercado do imóvel localizado na Rua Dezoito de Junho, nº. 365, Vila Maria Luiza, situado no perímetro urbano do Município e Comarca de Jundiaí/SP, matriculado sob o nº. 40.583 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí.

### 1.2. RESUMO DOS AUTOS

Na inicial consta que por força da Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel Residencial e de Mutuo com Pacto Adjetivo de Hipoteca firmada entre as partes em 07 de Agosto de 2006, devidamente registrada no 2º Cartório de Notas de Sorocaba, a requerida ofertou a requerente o imóvel objeto desta lide, como garantia de dívida futura, o imóvel descrito na Matrícula nº. 40.583 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí.

Relata-se na inicial que as partes firmaram contrato de fornecimento de combustíveis, denominado "contrato de promessa de venda e compra de produtos, licença de uso de marca e outras avencas", datado de 19 de julho de 2006.

Conforme citado em contrato a empresa requerida hipotecou o seu imóvel como forma de garantia de pagamento do acordo. Entretanto não houve o pagamento de seus respectivos pagamentos, conforme apresentado nos autos.

116  
210

Considerando que a requerida foi devidamente citada e não efetuou o pagamento do débito, às fls. 44/45 dos autos, a autora requereu a penhora e avaliação do imóvel dado em garantia hipotecária.

O imóvel indicado pela requerente foi penhorado, conforme consta no Auto de Penhora de fls. 79 dos autos, lavrado em 12 de Julho de 2.010, e este signatário foi nomeado como perito avaliador às fls. 85 dos autos.

### 1.3. DOS DOCUMENTOS

Objetivando-se a compreensão sobre o que versa a presente lide, e assim eleger a adequada postura técnica em tempos da vistoria, empreendeu a perícia estudos aos autos, neles colhendo as seguintes peças:

- Fls. 25/26: Certidão da matrícula nº. 40.583, datada em 10 de Dezembro de 1.987, expedida pelo 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, referente a um lote com área de 720,00 m<sup>2</sup>, sob nº. 365 da Rua Dezoito de Junho, na Vila Maria, neste Município de Jundiaí.
- Fls. 79: Auto de Penhora, lavrado em 12 de Julho de 2.010, onde consta a penhora do imóvel urbano situado na cidade de Jundiaí, registrado sob o nº. 40.583 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí.

### 1.4. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

No desenvolvimento do trabalho avaliatório, procuramos nos deter somente ao campo da engenharia técnica de avaliações, empregando os meios a ela atinentes.



118  
7e

Assim sendo, temos por objetivo lastrear as ponderações e conclusões aqui reportadas dentro dos dados que puderem ser tecnicamente aferíveis à nossa área de atuação.

A conduta profissional constou primeiramente de estudo aos autos, diligência de vistoria ao imóvel penhorado para constatação "in loco" de suas características, cadastro das edificações existentes e obtenção de relatório fotográfico.

A partir de então foram coletadas ofertas no mercado imobiliário da região, através de observação de placas de "vende-se" nas adjacências do imóvel em questão, consultas em jornais locais e sites de imobiliárias que atuam na cidade de Jundiaí.

Assim, foi possível a composição da amostra apresentada no Anexo II, estudo técnico avaliatório, análise estatística, cálculo do valor do terreno e das benfeitorias, elaboração e confecção do *Laudo Técnico de Avaliação*.

## 2. METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conforme mencionado anteriormente, após estudo dos autos, procedeu-se a vistoria do imóvel para cadastro de suas características e análise visual "in loco", com relatório fotográfico que ilustra a descrição e auxilia a classificação.

Durante a vistoria, além do levantamento de dados relativos ao imóvel avaliando, é feita também a verificação do mercado imobiliário na região, dados imprescindíveis ao embasamento técnico do trabalho.

A avaliação do imóvel tem como base uma pesquisa imobiliária de elementos à venda, compondo amostra passível de comparação, sendo o cálculo do valor unitário obtido através de análise estatística com auxílio de software específico de engenharia de avaliações.

Para o trabalho desenvolvido considerou-se que os imóveis estão regularizados junto aos órgãos municipais, livres e desmembrados de quaisquer gravames e em condições ideais de comercialização instantânea.

Os valores de mercado obtidos tanto para o terreno como para as benfeitorias seguem as especificações das normas técnicas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14653-2/2011, Avaliação de Bens e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos 2005.

Assim, de acordo com os procedimentos ditados pelas normas vigentes será aplicado o Método Evolutivo, conjugando-se dois métodos:

- *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para obtenção do valor do terreno.*
- *Método dos Preços de Venda para formação do valor da benfeitoria.*



120  
7/10

## 2.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, utilizado para o cálculo do valor unitário de terreno, é aplicado através da coleta de elementos que compõem a amostra com características similares às do imóvel avaliando, que se localizem na mesma região, empregando, quando necessário, tratamento técnico nos elementos divergentes.

Neste caso, seguindo o critério devidamente recomendado pelas normas, inclusive a Norma de Avaliações do IBAPE, existindo elementos divergentes aplica-se o tratamento por fatores, prescrito no Anexo B da NBR 14.653, visando à homogeneização, obtendo uma amostra segura e passível de comparação.

Os fatores utilizados para o tratamento técnico seguem relacionados no Anexo do presente trabalho.

Para a análise estatística de eliminação dos dados discrepantes e saneamento da amostra, será empregado o software Geo Avaliar 1.0, aplicando-se a Análise pela Média, com limite de  $\pm 30\%$  em torno da média e intervalo de confiança de 80 % em torno do valor estimado.

## 2.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Além dos métodos de avaliação, a norma dita ainda à especificação das avaliações que está relacionada com o grau de fundamentação, como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas, com o grau de precisão.

As tabelas a seguir especificam os graus de precisão e fundamentação conforme o método utilizado e informações apresentadas no presente trabalho, seguindo a NBR 14.653:11, Parte 2.

121  
7e

• Método por Tratamento por Fatores

Tab. 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Qtde. mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,8 a 1,25	0,5 a 2,00	0,4 a 2,50 <sup>a</sup>

Tab. 4 - Enquadramento do laudo segundo o seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento de fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	2, 4 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Tab. 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	30%	40%	50%



122  
2/10

• Método de quantificação do custo de benfeitorias

Tab. 6- Grau fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	estimativa do custo direto	pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	pela elaboração de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	pela elaboração de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	calculado	justificado	arbitrado
3	depreciação física	calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	arbitrada

Tab. 7 - Enquadramento do laudo segundo o seu grau de fundamentação no caso de utilização do método de quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
pontos mínimos	7	5	3
itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

123  
x/e

• Método Evolutivo

Tab. 10 - Grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	estimativa do valor do terreno	grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	estimativa dos custos de reedição	grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	fator de comercialização	inferido em mercado semelhante	justificado	arbitrado

Tab. 11 - Enquadramento do laudo segundo o seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
pontos mínimos	8	5	3
itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I



### 2.3. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

No caso das benfeitorias existentes, o valor total será formado adotando-se o Método dos Preços de Venda aplicado através de índices da construção civil que possibilita a obtenção dos custos unitários das edificações, classificadas de acordo com os diversos padrões especificados no "Estudo Edificações - Valores de Venda - 2002", publicado pelo IBAPE.

Para o valor unitário da construção emprega-se o CUB - Custos Unitários Básicos, publicado mensalmente pelo Sinduscon/SP, com índice de parâmetro para R<sub>8</sub>N.

As benfeitorias serão também depreciadas em função dos aspectos físicos apresentados quanto à vida útil, idade aparente e estado de conservação, considerando estrutura, alvenaria, cobertura, acabamentos, instalações e esquadrias para cada uma das categorias definidas na classificação.

O percentual da depreciação é obtido através da aplicação do *Foc* - fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação definido a partir do *K* - coeficiente de Ross/Heideck, encontrados no caderno de Valores de Edificação de Imóveis Urbanos, do IBAPE.

## 2.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Finalmente, para a composição do valor final do imóvel aplica-se o fator de comercialização - FC, quando as construções são avaliadas pelo seu custo, considerando a conjuntura do mercado na época da avaliação.

Neste caso, a obtenção do valor de mercado para o imóvel segue a expressão abaixo:

$$V_i = (V_t + V_b) \cdot FC$$

Sendo:

$V_i$  → valor total do imóvel

$V_t$  → valor do terreno

$V_b$  → valor da benfeitoria

FC → fator de comercialização

Considerando que as benfeitorias serão avaliadas seguindo o "Estudo Edificações - Valores de Venda - 2002", publicado pelo IBAPE, o fator de comercialização - FC não será aplicado por já estar intrínseco nos coeficientes de construção constantes no citado estudo.

Então, o cálculo do valor do imóvel seguirá a expressão seguinte:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

Com:

$V_i$  → valor total do imóvel

$V_t$  → valor do terreno

$V_b$  → valor da benfeitoria







128  
20

### 3.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Pode-se verificar que a região de localização do imóvel avaliando está inserida no perímetro urbanizado da cidade de Jundiaí, mas precisamente na região de zoneamento residencial de baixa densidade, classificada como ZR1, segundo o *carne de IPTU*.

Na região do bairro Jardim América predomina-se a ocupação de imóveis para fins residenciais, com presença de estabelecimentos comerciais nas avenidas.

Considerando o aspecto residencial, à região em estudo apresenta alta densidade e através de análise visual "in loco" se constata características que atribuem ao local *status* econômico-social médio, com propensão de assim permanecer de médio a longo prazo.

Por se tratar de uma região totalmente urbanizada, observa-se a presença de melhoramentos públicos, tais como energia elétrica domiciliar, água potável, esgoto canalizado, iluminação pública, telefone, coleta de resíduos sólidos, arborização e transporte coletivo.

O sistema viário da região ao redor do imóvel avaliando se encontra totalmente pavimentado, bem como apresenta calçadas, guias e sarjetas para coleta de águas pluviais.

A fotografia abaixo traz uma vista geral da Rua Dezoito de Junho, exemplificando as características do sistema viário e os melhoramentos encontrados na Vila Maria Luiza.



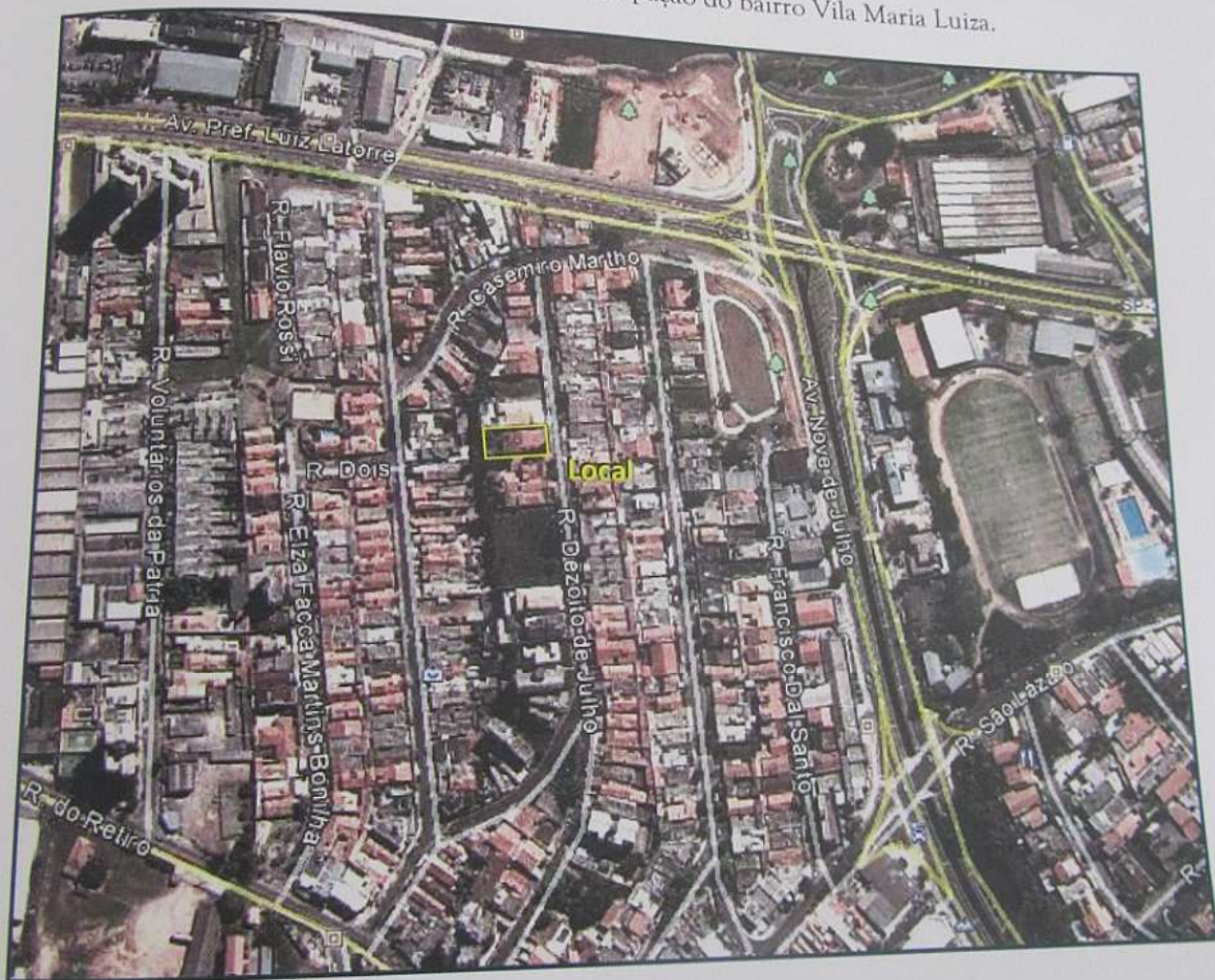


128  
200

Nesta região da cidade de Jundiaí podem-se encontrar aspectos físicos favoráveis à ocupação, abrangendo topografia semi-plana, com presença de alguns pontos de declive/active variando de leve a acentuado, e extensão superficial seca.

O bairro Vila Maria, bem como os bairros adjacentes, é circundado por regiões valorizadas e vias públicas de grande importância na cidade de Jundiaí (Avenida Prefeito Luiz Latorre e Avenida Nove de Julho) e também é dotado de alguns serviços comunitários básicos, tais como escolas, centros de lazer e vigilância através de segurança pública.

Para se ter uma visão ampliada da região de situação do imóvel avaliando, abaixo se tem uma vista via satélite sem escala, demonstrando a ocupação do bairro Vila Maria Luiza.





### 3.3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A descrição das confrontações e medidas do terreno do imóvel avaliando constam na Matrícula nº. 40.583 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, sendo transcritas no Auto de Penhora de fls. 79 dos autos da seguinte forma:

*"IMÓVEL: - Um terreno constituído do lote 30, da quadra B, da Vila Maria Luiza, no bairro do Retiro, nesta cidade, município e comarca, com área de 720 m<sup>2</sup>, medindo 16,00 metros de frente para a Rua Um; por 45,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura da frente, todos da mesma quadra".*

Conforme descrito acima, a área do terreno do imóvel avaliando perfaz um total de:

720,00 m<sup>2</sup>

A divisa frontal é composta por portão e grade de metal, conforme se observa na fotografia abaixo, que mostra a fachada do imóvel avaliando.





As divisas laterais e dos fundos são constituídas por muros de alvenaria e construções vizinhas e, de acordo com as dimensões indicadas no título de domínio, o perímetro do terreno tem formato regular.

Destaca-se ainda na imagem anterior o declive que caracteriza a topografia do terreno do imóvel avaliando. A extensão superficial do local é seca.

No imóvel avaliando encontram-se instalados os seguintes melhoramentos: energia elétrica domiciliar, água potável, esgoto canalizado e rede de telefonia.

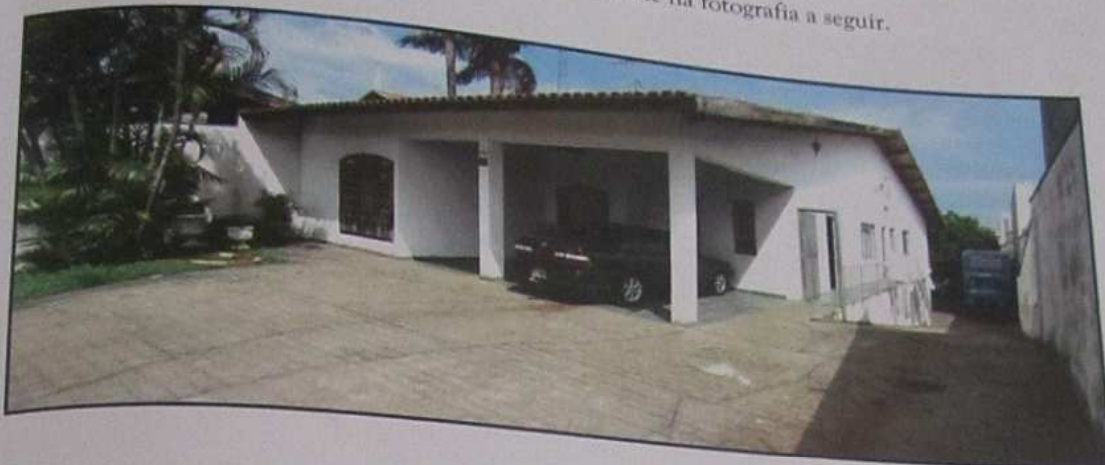
Durante a vistoria do imóvel avaliando, a perícia constatou a existência de 2 edificações, se tratando da casa principal e um depósito, sendo suas descrições, características e ilustrações apresentadas na sequência deste trabalho.

A casa principal é composta por sala de estar e jantar, cozinha, despensa, quatro dormitórios, sendo um suíte, banheiro social, lavabo e área de serviço e totaliza uma área construída de 360 m<sup>2</sup>, conforme levantamento de dimensões efetuado pela perícia.

A benfeitoria em questão se tratando de uma edificação de classe "Residencial", do grupo "Casa" e padrão "Superior", com idade aparente de vinte (20) anos e estado de conservação classificado tecnicamente como "regular", pois requer reparos simples.

33  
7e

A fachada frontal da casa pode ser observada em detalhe na fotografia a seguir.



De forma geral, a casa é edificada em alvenaria comum revestida por argamassa recoberta por pintura em tinta látex; as paredes da cozinha, dos banheiros e da área de serviço são revestidas por azulejo até o teto; coberta por telhas cerâmicas, apoiadas sobre estrutura de madeira; forração em laje; as salas, cozinha, despensa e a área de serviço contam com piso revestido piso cerâmico e os dormitórios por piso laminado de madeira; as esquadrias são de madeira e de alumínio.

As fotografias encartadas na sequência deste trabalho mostram as particularidades construtivas de cada um dos ambientes que compõem a casa.

As ilustrações a seguir exibem as salas, revestidos em piso cerâmicos e portas e esquadrias de madeira.



132  
70





133  
70

A cozinha e despensa apresentam piso cerâmico, podem ser observadas em detalhe na fotografia abaixo.





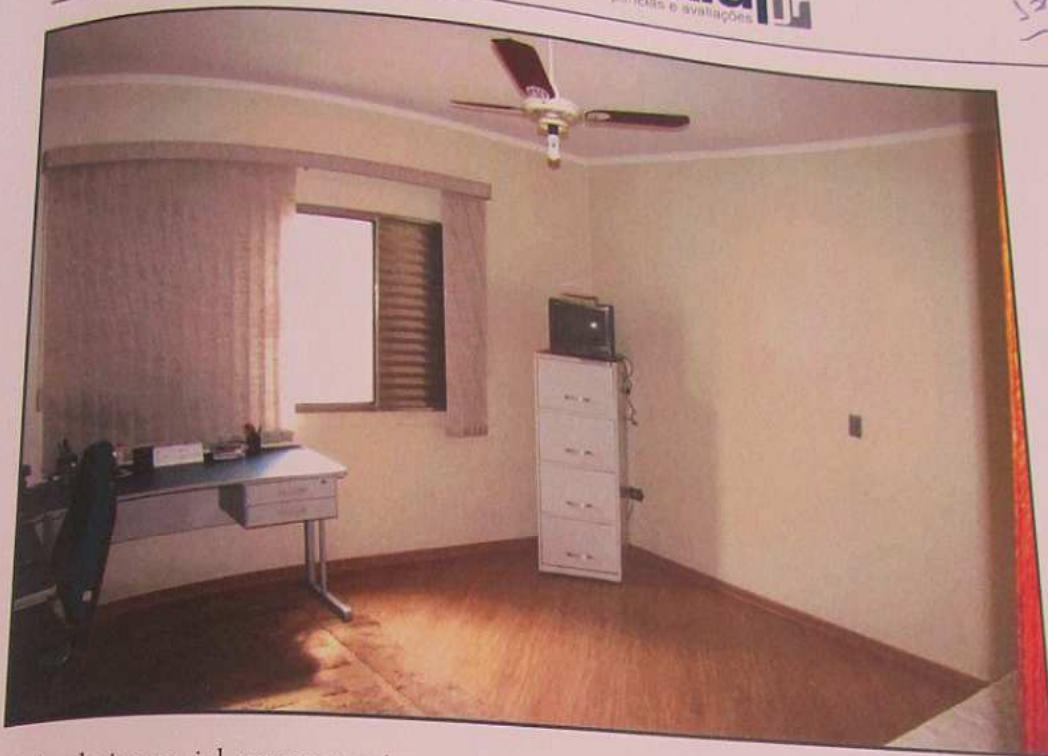
134  
7/8

Os dormitórios apresentam piso laminados em madeira, pintura látex nas paredes e as esquadrias em madeira e alumínio, podem ser observadas em detalhe na fotografia abaixo.





135  
70



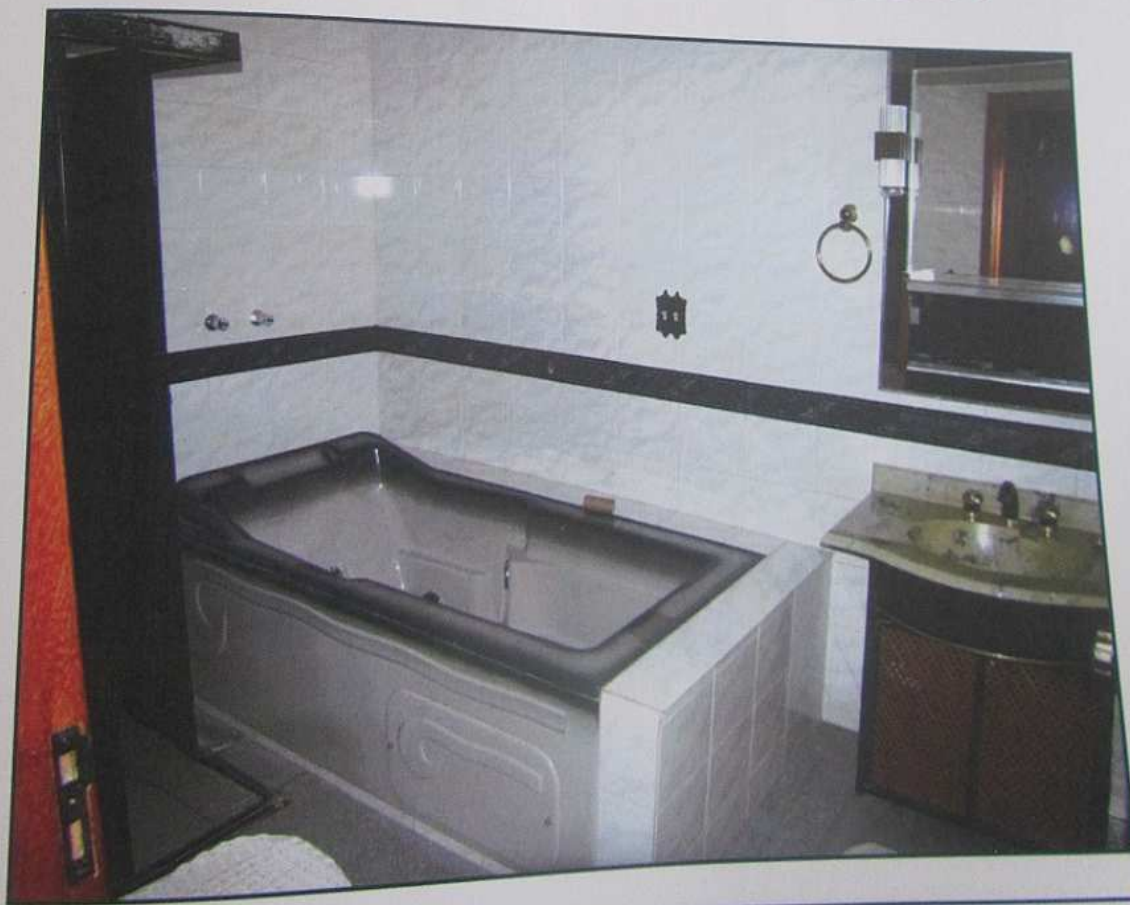
O banheiro social apresenta piso e revestimento cerâmico até o teto, como pode ser observado na ilustração abaixo:





A suite conta com um dormitório, banheiro privativo, closet e área de luz, como podem ser observadas nas ilustrações abaixo:

136  
jul



24



134  
70



O dormitório e o closet são revestidos por piso laminado de madeira e pintura látex nas paredes. O banheiro é revestido por piso cerâmico e conta com revestimento até o teto. E a área de luz é revestida por piso cerâmico e pintura látex nas paredes.



138  
7e

A lavanderia é revestida por placas cerâmicas no piso e parede até o teto. Composta por esquadrias de alumínio, conforme apresenta a imagem abaixo:



A garagem é revestida de piso em placas de ardósia e pintura látex nas paredes.





139  
me

Finalizada a constatação da casa, através da rampa lateral externa composto por piso em pedra Miracema, partiu-se em direção aos fundos do imóvel avaliando, onde há um depósito em revestido em piso cerâmico, sem laje, coberto por telha fibrocimento, sobre estrutura de madeira. Esquadrias de ferro e pintura em tinta látex nas paredes.



Conforme levantamento de dimensões efetuado pela pericia, o depósito possui área total construída de 20 m<sup>2</sup>, observado na imagem acima.

h



140  
7e

## 4. AVALIAÇÃO

A avaliação do imóvel descrito anteriormente tem o valor total calculado conforme a metodologia definida no item 2 e especificações dos Anexos do presente trabalho.

### 4.1. ANÁLISE DE MERCADO

O imóvel avaliando está localizado em ZR 1 - Zona Residencial 1, e apresenta relativo interesse ao mercado imobiliário local, visto que corresponde a um imóvel residencial.

A configuração residencial das benfeitorias está adequada para o mercado analisado, bem como a extensão superficial do terreno segue o contexto do bairro.

O público alvo para aquisição de imóveis nas proporções do avaliando são os de renda média.

Existe bom número de ofertas de imóveis na localidade, sendo coletados para o embasamento técnico do presente trabalho um total de seis (06) elementos.

### 4.2. VALOR DO TERRENO

No mês de Maio de 2012 realizou-se a pesquisa imobiliária junto ao mercado imobiliário de Jundiaí, obtendo a amostra constituída de seis (06) elementos em oferta válidos, conforme consta no Anexo II deste trabalho.

Destaca-se que para a avaliação considerou-se que a região pertence ao Grupo I da tabela de classificação quanto ao zoneamento do IBAPÉ.

O valor total do terreno será obtido da multiplicação do valor unitário homogeneizado pela área do imóvel.



41  
70

Valor calculado para o terreno para o mês de Maio do ano de 2.012.

- Valor Unitário Básico ( $V_u$ ): R\$ 1.175,26/m<sup>2</sup>
- Área do terreno ( $A_t$ ): 720,00 m<sup>2</sup>

$$V_t = V_u \cdot A_t$$

$$V_t = \text{R\$ } 846.190,41$$

Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de tratamento por fatores: GRAU III

#### 4.3. VALOR DA BENFEITORIA

O valor da benfeitoria será calculado seguindo o Método dos Preços de Venda mediante a aplicação da seguinte expressão:

$$V_b = V_{ub} \cdot A_b \cdot F_{OC}$$

$$\text{Com } F_{OC} = R + \{ 1 - [ 0,5 \times ( I_r + I_{r2} ) ] \times ( 1 - d ) \} \times ( 1 - R )$$

Sendo:

$V_b$  = valor total da benfeitoria, em R\$

$V_{ub}$  = valor unitário da benfeitoria, em R\$/m<sup>2</sup>

$A_b$  = área da benfeitoria, em m<sup>2</sup>

$F_{OC}$  = fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação



42  
xe

Desse modo, será adotado como valor unitário das construções, o CUB - Custos Unitários Básicos, do SindusCon/ SP com índice de parâmetro para R<sub>b</sub>N, com valor de R\$ 964,60, para Abril de 2.012.

Para a depreciação será aplicado o Foc - fator de adequação ao obsoleto e ao estado de conservação, Ross/Heideck, que considera os aspectos físicos em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação.

A tabela a seguir exibe as considerações de cálculo aplicadas às benfeitorias, destacando a classe, padrão e índice multiplicativo correspondente.

Consta também a atribuição quanto à idade aparente e o índice para depreciação de acordo com o estado de conservação, frente às condições apresentadas pelas edificações e com base nas áreas construídas.

Ref	Benfeitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Área [ m² ]	Intervalo	R8N [ R\$ / m² ]	Vub [R\$ / m²]
1	Casa	Residencial / Casa / Superior	360,00	1,572	964,6	R\$ 1.516,35

Ref	I. Aparente [ anos ]	Valor Residual (R)	Vida Referencial	Idade Referencial (I <sub>r</sub> )	Depreciação (b)	Foc	Valor Total
1	20	20%	70	29%	18,10	0,7349	R\$ 401.171,94
<b>TOTAL</b>							<b>R\$ 401.171,94</b>

Assim, pela expressão anteriormente indicada, tem-se o valor da edificação constatada no Imóvel, perfaz o valor abaixo:

$$V_b = R\$ 401.171,94$$

Enquadramento do laudo segundo o seu grau de fundamentação no caso de utilização do método de quantificação do custo de benfeitorias: GRAU I



#### 4.4. VALOR DE MERCADO

O valor total do imóvel avaliando será dado em função dos valores calculados para terreno e benfeitoria, segundo a expressão:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = \text{R\$ } 1.247.363,35$$

Assim, o valor de mercado para o imóvel nesta praça de Jundiaí, perfaz o total de **R\$ 1.250.000,00 (Um milhão duzentos e cinquenta mil reais)**, para Maio de 2.012.

45  
7e

## 5. CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o item 2.2, a norma dita ainda a especificação das avaliações que está relacionada com o grau de fundamentação, como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas, com o grau de precisão, conforme a NBR 14.653/11, Parte 2.

Portanto, após as análises realizadas das informações obtidas e os métodos utilizados, obtemos as seguintes especificações:

- Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de Tratamento por Fatores: Grau III.
- Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias: Grau II.
- Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo: Grau II.



J46  
re

## 6. CONCLUSÃO TÉCNICA

O presente trabalho técnico apresentou as características do imóvel localizado na Rua Dezoito de Junho, n°. 365, na Vila Maria Luiza, situado no perímetro urbano do Município e Comarca de Jundiaí/SP, registrado na matrícula n°. 40.583 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí.

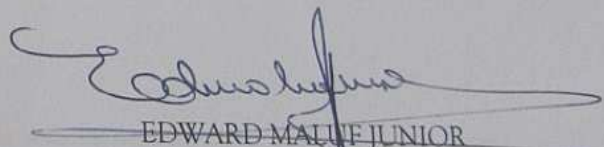
O valor de mercado nesta praça de Jundiaí para o imóvel penhorado perfaz um total de **R\$ 1.250.000,00 (Um milhão duzentos e cinquenta mil reais)**, para o mês de Maio de 2012.

7. ENCERRAMENTO

34  
7e

Tendo concluído o presente *Laudo Técnico de Avaliação*, apresentando-o em *trinta e quatro* (34) páginas impressas de um só lado, rubricadas, sendo a última datada e assinada; e anexos.

Jundiaí, 24 de Maio de 2.012.



EDWARD MALUF JUNIOR

Engenheiro Civil - CREA/SP n.º 060.149.459-2  
Membro Titular do IBAPE-SP



## ANEXO I

### PRESCRIÇÕES NORMATIVAS DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Para a avaliação do imóvel, utilizaremos os critérios recomendados pela Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, registradas no INMETRO como NBR 14.653 - AVALIAÇÕES DE BENS - PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS e PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS, e procedimentos e norma do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, avaliando o terreno através do MÉTODO EVOLUTIVO.

- A Norma Técnica NBR 14653-2 fixa diretrizes para a avaliação de imóveis urbanos, quanto a:
- Classifica a natureza dos imóveis, dos seus frutos e dos direitos a avaliar;
  - Institui a terminologia, as convenções e as notações em trabalhos avaliatórios desta espécie;
  - Define a metodologia básica aplicável às mesmas avaliações;
  - Fixa os níveis de precisão das avaliações em questão;
  - Estabelece os critérios a serem empregados em trabalhos avaliatórios;
  - Prescreve as diretrizes para apresentação de laudos.

Esta norma é regida em todas as manifestações escritas de trabalhos que caracterizam o valor de imóveis, de seus frutos ou de direitos sobre os mesmos.

A determinação do valor referido no item anterior é de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

#### A. TERRENO

O valor unitário é aferido a partir de estudo de elementos de pesquisa, sob condições de pagamento à vista, alcançados após consultas a imobiliárias e pessoas que militam com imóveis na região, passando por homogeneização, através do tratamento por fatores determinantes para o valor e cálculos estatísticos.

#### VALOR DO TERRENO ( $V_t$ )

$$V_t = \frac{V_u}{\sum F_n - n + 1} \times A_t$$

Onde:

- $A_t$  = área do terreno  
 $V_u$  = valor unitário homogeneizado de terreno  
 $F_n$  = cada um dos fatores utilizados  
 $n$  = número de fatores empregados

349  
7/02

Os fatores usualmente utilizados são os seguintes:

A.1. **Fator de oferta ou fonte (F<sub>i</sub>):** todos os dados alcançados receberam um deságio de 10% (dez percentuais), para compensar corriqueiros descontos para viabilizar negociações, portanto F<sub>i</sub> = 0,90;

A.2. **Fator local (F<sub>l</sub>):** índice relativo mediante estabelecimento de pontos sobre os melhoramentos mais importantes (determinantes de valor) existentes nas localidades, neste caso, adota-se o índice fiscal obtido na Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, empregando a seguinte expressão:

$$F_l = \frac{I_f}{I_{fa}}$$

Legenda:

I<sub>f</sub> = índice fiscal do imóvel avaliando;

I<sub>fa</sub> = índice fiscal do elemento amostral.

A.3. **Fator de topografia (F<sub>t</sub>):** usado para corrigir as diferenças de topografia entre os elementos integrantes da amostragem e o imóvel avaliando, conforme a tabela abaixo:

TOPOGRAFIA	FATOR
Plano (paradigma)	1,00
Declive até 5%	0,95
Declive entre 5% até 10%	0,90
Declive entre 10% até 20%	0,80
Declive superior a 20%	0,70
Active até 10%	0,95
Active até 20%	0,90
Active superior a 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,0 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,0 m até 2,5 m	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,5 m até 4,0 m	0,80
Acima do nível da rua até 2,0 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,0 m até 4,0 m	0,90

A.4. **Coefficiente de Frente (C<sub>f</sub>):** a influência da testada será calculada pela relação entre a frente projetada do imóvel (F<sub>p</sub>) e a de referência (F<sub>r</sub>), de acordo com a zona onde está situado o imóvel, segundo a fórmula:

$$C_f = \frac{1}{\left(\frac{F_p}{F_r}\right)^f}$$

7



150  
7/10

Dentro dos limites:  $\frac{Fr}{2} \leq Fp \leq 2Fr$

**A.5. Coeficiente de Profundidade ( $C_p$ ):** a influência da profundidade será levada em conta através da seguinte expressão, em função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente ( $Pe$ ) e as profundidades limites indicadas para as zonas ( $Pmi$  e  $Pma$ ).

- a) se a profundidade equivalente ( $Pe$ ) estiver entre a mínima ( $Pmi$ ) e a máxima ( $Pma$ ), correspondendo ao aproveitamento econômico e legalmente recomendável para o local de sua situação, o "p" será igual a 0 (zero) e o  $C_p = 1$ .
- b) se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ( $1/2Pmi \leq Pe \leq Pmi$ ), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = \frac{1}{\left(\frac{Pe}{Pmi}\right)^p}$$

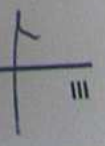
- c) se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ( $Pma \leq Pe \leq 3Pma$ ), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é seguinte:

$$C_p = \frac{1}{\left(\frac{Pma}{Pe}\right) + \left[ \left(1 - \left(\frac{Pma}{Pe}\right)\right) * \left(\frac{Pma}{Pe}\right)^p \right]}$$

Os intervalos dos expoentes "f" e "p", os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de are e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE-SP, estão na Tabela de Zoneamento, demonstrada anteriormente.

## A.2. ZONEAMENTO

O zoneamento determinado pelo IBAPE encontra-se na tabela abaixo, definindo-se os fatores a serem considerados nas diversas zonas. Os bairros possuem diversas características de diferenciação, que foram classificadas em quatro grupos, totalizando as onze zonas, cujos critérios e parâmetros devem servir para enquadramento do elemento avaliando em relação à região econômica a que pertence.





153  
200

ZONA	Fatores de Ajuste								Características e Recomendações			Observações Gerais
	Frente e Profundidade				Expoente do Fator Frente "p"	Expoente do Fator Prof. "p"	Múltiplas frentes ou esquina	Área	Características e Recomendações			
	Referência Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )					Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )			
Fr	Pmi	Pma			Ce	Ca						
Grupo I Zonas de Uso Residencial Horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	0,20	125	100 - 400		
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área	
Grupo II Zonas de Uso Residencial Vertical (Incorporações)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 mínimo	---	---	Não se aplica	---	---	1,10	Não se aplica	2000	(1)	Observando as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas (1) - Para este grupo, o intervalo varia de 800 m <sup>2</sup> até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 mínimo	---	---				1,10	aplica	1500	800 - 2500	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 mínimo	---	---				1,10	dentro do intervalo	2500	1200 - 4000	
Grupo III Zonas de Uso Comercial ou de Serviço	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frente múltipla.	
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500		
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	1,05	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000		
Grupo IV Zonas Industriais ou Armazéns	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5000	2000 - 20000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
	11ª Zona Armazéns	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	

## B. BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias é obtido pelo método dos Preços de Venda aplicado através de índices da construção civil que possibilita a obtenção dos valores unitários das edificações, classificadas de acordo com os diversos padrões especificados no "Estudo Edificações - Valores de Venda - 2002", publicado pelo IBAPE.

As benfeitorias serão também depreciadas em função dos aspectos físicos apresentados quanto à vida útil, idade aparente e estado de conservação, considerando estrutura, alvenaria, cobertura, acabamentos, instalações e esquadrias para cada uma das categorias definidas na classificação.

O percentual da depreciação é obtido através da aplicação do Foc - fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação definido a partir do K - coeficiente de Ross/Heideck, encontrados no caderno de Valores de Edificação de Imóveis Urbanos, do IBAPE.

**B.1. Classificação das Edificações** conforme "Estudo de Edificações - Valores de Venda - 1987", introduzindo, porém, descrições mais atualizadas e ordenadas no sentido de padronizar o mesmo roteiro básico para todos os tipos, considerando o geral (estrutura, alvenaria, cobertura, cômodos), os acabamentos, as instalações e as esquadrias para cada uma das categorias.

O valor unitário é calculado através do custo unitário básico de edificações SINDUSCON/SP, publicado mensalmente. Classifica-se a benfeitoria em função do padrão, finalidade a que se destina, e características construtivas, obtendo-se os valores unitários



152  
X

básicos de edificação, vinculados ao tipo R<sub>n</sub>N do SINDUSCON, correspondem aos coeficientes agrupados e calculados conforme tabela a seguir:

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	GRUPO 1.1 - BARRACOS	1.1.1 - Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	GRUPO 1.2 - CASA	1.2.1 - Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇOS / INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 - Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5 - Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2 - Padrão Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3 - Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4 - Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

V



153  
7/12

**B.2. Depreciação pelo Obsolescimento e pelo Estado de Conservação** utilizando-se uma adequação ao método de Ross-Heidecke, que combina as considerações do obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, o estado de conservação da edificação, bem como princípios básicos como:

- a depreciação é perda de valor que não pode ser recuperada com gastos de manutenção;
- as reparações podem apenas dilatar a durabilidade;
- um bem regularmente conservado deprecia-se de modo regular, enquanto que um bem mal conservado deprecia-se mais rapidamente;
- o valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Foc.

$$Foc = R + K * (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na TABELA 2.

A vida referencial e o valor residual (R) estimado para os padrões especificados neste estudo, são:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
		RESIDENCIAL	APARTAMENTO	ECONÔMICO
SIMPLES	60			20
MÉDIO	60			20
SUPERIOR	60			20
FINO	50			20
LUXO	50			20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
		GALPÕES	RÚSTICO	60
	SIMPLES		60	20
	MÉDIO		80	20
	COBERTURAS	SUPERIOR	80	20
		RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10



154  
20

Obtem-se o coeficiente "K", na TABELA 2, mediante dupla entrada:

- na *linha*, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação – *le* – e a vida referencial – *lr* – relativa ao padrão dessa construção.
- na *coluna*, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no QUADRO A.

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA CONSTRUÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)
a	Novo	
b	Entre Novo e Regular	0,00
c	Regular	0,32
d	Entre Regular e Reparos Simples	2,52
e	Reparos Simples	8,09
f	Entre Reparos Simples e Importantes	18,10
g	Reparos Importantes	33,20
h	Entre Reparos Importantes a Edificação Sem Valor	75,20
i	Sem Valor	100,00

V.S.  
2012

## ANEXO II

### PESQUISA IMOBILIÁRIA

MAIO/2012

A pesquisa adotou preferencialmente elementos de região com as mesmas características geo-econômicas e de mesma época, com a finalidade de não haver distorções no interregno de tempo, observando o que recomenda a norma de avaliações.

Os elementos foram coletados através de pesquisa feita em sites de anúncios, com posterior contato com os responsáveis pelo telefone indicado.

Para o embasamento técnico do presente trabalho foi coletado um total de sete (07) elementos, representados por terrenos, todos situados nos arredores do imóvel em estudo, com condições adequadas para compor um hipotético empreendimento compatível com as características do imóvel avaliando e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Todos relacionados a seguir:



156  
7e

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2012  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 45,74  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/05/2012  
CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Casemiro Martho  
COMP.: BAIRRO : Vl. Maria Luiza NÚMERO : 64  
CEP : UF : SP CIDADE : JUNDIAI - SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO
- REDE DE COLETA DE ESGOTO
- REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
- REDE DE GÁS
- REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
- TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 270,00 TESTADA - (cf) m 7,50 PROF. EQUIV. (Pe): 36,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: em aclive até 10%  
 CONSISTÊNCIA: seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 265.000,00  
 IMOBILIÁRIA : Particular  
 CONTATO : Luiz TELEFONE : (11)6030-5621  
 OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 883,33
TESTADA Cf : 0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 935,65
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0592
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0002
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



## DADOS DA FICHA 2

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

SP  
7/2

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2012

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 45,74

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/05/2012

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

CHAVE GEOGRÁFICA :

ENDEREÇO : Rua Casemiro Martho

COMP.:

CEP :

BAIRRO : Vl. Maria Luíza

UF : SP

NÚMERO : SN

CIDADE : JUNDIAI - SP

## DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 270,00

TESTADA - (cf) m

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

7,50

PROF. EQUIV. (Pe) :

36,00

TOPOGRAFIA : em aclave até 10%

ESQUINA :

Não

CONSISTÊNCIA : seco

## SEM CONSTRUÇÃO

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 330.000,00

IMOBILIÁRIA : Forme

CONTATO : Angela

TELEFONE : (11)4521-9100

OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.100,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.165,15
		VARIAÇÃO : 1.0592
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0001

h



158  
7/10

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : JUNDIAI - SP - 2012

SETOR : QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 45,74

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/05/2012  
CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Colégio Florence

COMP.:

BAIRRO : Vl. Maria Luiza

NÚMERO : 125

CEP :

UF : SP

CIDADE : JUNDIAI - SP

### DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO     REDE DE COLETA DE ESGOTO     REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS     REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA     TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 250,00    TESTADA - (cf) m: 10,00    PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta    FORMATO : Regular    ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta    VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 268.325,85

IMOBILIÁRIA : Particular

CONTATO : Ronaldo

TELEFONE : (11)7311-0250

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 965,97
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 965,97
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

4

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE JUNDIAÍ

Processo nº. 0046048-51.2009.8.26.0309  
Ordem nº. 04/2.010

309.F.01.13.00050533-5 170513 1529 02

EDWARD MALUF JUNIOR, engenheiro civil, registrado sob nº. 060.149.459-2, no CREA-SP, perito nomeado nos autos da ação de "EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA" que PETROSUL DISTRIBUIDORA TRANSPORTADORA E COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS LTDA promove contra L MIRANDA COMBUSTIVEIS LTDA perante este D. Juízo e Cartório, processo nº. 0046048-51.2009.8.26.0309, ordem nº. 04/2.010, vem respeitosamente perante V.Exa. apresentar os seus:

## ESCLARECIMENTOS



## 1. OBJETIVO

Atendendo a determinação de V.Exa., conforme consta em fls. 213 dos autos, a perícia foi intimada a se manifestar sobre o conteúdo de fls. 210/212 dos autos.

## 2. CONTEÚDO DE FLS. 210/212 DOS AUTOS

Na petição encartada às fls. 210/212 dos autos, a requerente contesta o valor apresentado por esse perito, tendo em vista as divergências de valores entre os laudos desse signatário e o apresentado pela autora, encartado a fls. 173 a 196.

A petição encarta, analisa a discrepância entre as avaliações em análise, as quais foram realizadas na mesma época e sobre o mesmo imóvel e apresentam diferenças de mercado extremamente diferentes - enquanto uma aponta R\$ 870.000,00 (oitocentos e setenta mil reais) e a outra aponta R\$ 1.250.000,00 (um milhão duzentos e cinquenta mil reais), atingindo uma diferença de R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais).

Aponta ainda a maior diferença no valor unitário do terreno, onde a perícia apresentou o valor de R\$ 1.175,26 / m<sup>2</sup>, (um mil cento e setenta e cinco reais e vinte e seis centavos por metro quadrado) e o laudo apresentado pela autora, apontou o valor de R\$ 727,82 / m<sup>2</sup> (setecentos e vinte e sete reais e oitenta e dois centavos por metro quadrado).

Por essa razão a exequente solicitou esclarecimentos do perito a fim de dirimir tais questões.







Tais elementos foram aferidos nesta oportunidade de esclarecimento por esse perito, confirmando os valores apresentados anteriormente. Ainda é importante esclarecer que os valores apresentados foram confirmados com as opiniões dos corretores de imóveis, trata-se de uma região bastante valorizada do município.

Nesta oportunidade analisamos a localização dos elementos apresentados pelo contestante em fls. 187 e 188, alguns elementos encontram-se fora do perímetro do avaliando, fator que contribui fortemente para o declínio do valor unitário do terreno, uma vez que como já citado, o bairro onde se encontra o avaliando é uma região mais valorizada do que as demais.

Os elementos apresentados em fls. 187 e 188 não apresentam o endereço, apenas o bairro sendo assim, apresentamos o seguinte mapa com a localização dos mesmos.





É importante observar que alguns elementos estão a mais de 4 km do avaliando, fator que auxilia na distorção dos valores.

Dessa maneira concluímos que o valor apresentado em fls. 141, de R\$ 1.175,26 / m<sup>2</sup>, para o avaliando condiz com o mercado local, uma vez que a perícia se ateu a utilizar elementos dentro da circunvizinhança, para não haver discrepância do valor, não sendo necessária a transposição dos valores, dessa maneira é possível elaborar uma avaliação comparativa direta.

Quanto à benfeitoria encontramos as diferenças em o padrão utilizado, uma vez que a autora utilizou um padrão inferior ao padrão do avaliando. A idade aparente do imóvel, segundo verificado, é de 19 anos, sendo assim a perícia utilizou 20 anos e a autora 30 anos. São fatores importantes que influenciam na queda do valor da benfeitoria.

Sendo assim a perícia **RATIFICA** o laudo apresentado anteriormente, uma vez que os valores encontram-se devidamente embasados e apresentados nesta oportunidade e na perícia.

#### 4. ENCERRAMENTO

Tendo concluído o presente *Esclarecimento*, apresentando-o em quatro (04) páginas impressas de um só lado, rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Jundiaí, 17 de Maio de 2013.

EDWARD MALUF JUNIOR  
Engenheiro Civil - CREA-SP nº. 060.149.459-2  
Perito Judicial