

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
3º VARA DA COMARCA DE ITANHAÉM

209
D

Processo nº 655/04

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Requerente – BANCO DO BRASIL S/A

Requerido – FRUTAS INDUSTRIALIZADAS MONGAGUA LTDA e Outros

OSP 266 INE 14052019168 3CP- 05 0105517233-46

RICARDO BUENO VIANNA

Engenheiro Civil, Registrado no CREA-SP sob o nº 600.110.700.4/D, Perito Judicial nomeado nos Autos da Ação em Epígrafe, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessárias, vem apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou consubstanciada no seguinte:

L A U D O

Ricardo Bueno Vianna
Engenheiro Civil

ÍNDICE

206
D

1ª PARTE: - PRESSUPOSTOS

2ª PARTE: - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E DA AREA

3ª PARTE: - VISTORIA

4ª PARTE: - AVALIAÇÃO

5ª PARTE: - CONCLUSÃO

6ª PARTE: - CONSIDERAÇÕES FINAIS

7ª PARTE: - ANEXOS

Ricardo Bueno Vianna

Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruibe - SP - Tel. 9713-6269

Handwritten signature

207

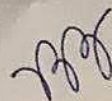


1ª PARTE: - PRESSUPOSTOS

Ricardo Bueno Vianna

Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269



1 - **Requerente:** BANCO DO BRASIL S/A

2 - **Requerido:** FRUTAS INDUSTRIALIZADAS MONGAGUA LTDA e Outros

3 - **Objetivo:** O objetivo do presente trabalho é elaborar Laudo de Avaliação para determinar o valor de mercado dos imóveis situados na Chácara Itaguaí, no Município de Mongaguá, assim entendendo-se:

“ Quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes “.

4 - **Objeto da Avaliação:** Trata-se dos seguintes imóveis:

- **LOTE Nº 74**
OBJETO DA MATRICULA Nº 13.475

“A Chácara sob nº 74 da quadra 5, do Balneário Itaguaí, no município de Mongaguá, medindo 23,50ms de frente para a Rua B, por 88,00ms da frente aos fundos de ambos os lados, com a área de 2.050,00m², sem benfeitorias, confrontando do lado esquerdo de quem da referida Rua B, olha para o imóvel, com a Viela A, com a qual faz esquina, e para onde também faz frente, do lado direito na mesma ordem, divide com a chácara nº75, de propriedade dos outorgantes vendedores; e finalmente nos fundos onde tem a mesma medida da frente, divide com a chácara nº57 de propriedade de Cássio de Souza Mello ou sucessores.”

Ricardo Bueno Vianna
Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

• **LOTE Nº 75**
OBJETO DA MATRICULA Nº 13.476

"A Chácara sob nº 75 da quadra 5, do Balneário Itaguaí, no município de Mongaguá, medindo 25,00ms de frente para a Rua B, por 88,00ms da frente aos fundos de ambos os lados, com a área de 2.200,00m², sem benfeitorias, confrontando do lado esquerdo de quem da referida Rua B, olha para o imóvel, com a Chácara nº74, do lado direito na mesma ordem, divide com a chácara nº76, e finalmente nos fundos onde tem a mesma medida da frente, divide com a chácara nº56 de propriedade de Cássio de Souza Mello ou sucessores."

• **LOTE Nº 76**
OBJETO DA MATRICULA Nº 13.477

"A Chácara sob nº 76 da quadra 5, do Balneário Itaguaí, no município de Mongaguá, medindo 25,00ms de frente para a Rua B, por 88,00ms da frente aos fundos de ambos os lados, com a área de 2.200,00m², sem benfeitorias, confrontando do lado esquerdo de quem da referida Rua B, olha para o imóvel, com a Chácara nº75, do lado direito na mesma ordem, divide com a chácara nº77, e finalmente nos fundos onde tem a mesma medida da frente, divide com a chácara nº55 de propriedade de Cássio de Souza Mello ou sucessores."

• **LOTE Nº 54**
OBJETO DA MATRICULA Nº 14.427

"A Chácara sob nº 54 da quadra 5, do Balneário Itaguaí, no município de Mongaguá, medindo 25,00ms de frente para a Rua A, por 88,00ms da frente aos fundos de ambos os lados, com a área de 2.200,00m², sem benfeitorias, confrontando do lado direito de quem da referida Rua A, olha para o imóvel, com a Chácara nº55, do lado esquerdo na mesma ordem, divide com a chácara nº53, e finalmente nos fundos onde 25,00ms, divide com a chácara nº77."

• **LOTE Nº 55**
OBJETO DA MATRICULA Nº 43.792

"A Chácara sob nº 55 da quadra 5, do Balneário Itaguaí, no município de Mongaguá, medindo 25,00ms de frente para a Rua A, por 88,00ms da frente aos fundos de ambos os lados, com a área de 2.200,00m², sem benfeitorias, confrontando de um lado com a Chácara nº56, do outro com a chácara nº54, e pelos fundos com a chácara nº76, onde tem a mesma medida da frente.."

Ricardo Bueno Vianna

Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

RF

5- Informações Complementares:

210
D

5.1.1 - Na presente avaliação, admite-se que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

5.1.2 - O signatário não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

5.1.3 - Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

6- Referencias Normativas:

6.1 - Prescrições Normativas: O presente trabalho atende às seguintes Normas:

6.1.1 - ABNT NBR 14653-1:2001 - Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais ABNT NBR 14653-2:2004 - Avaliação de Bens-Parte 2: Imóveis Urbanos

6.1.2 - Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP-2005

6.1.3 - Norma Básica para Perícias de Engenharia - IBAPE/SP-2002

Ricardo Bueno Vianna

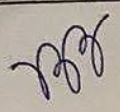
Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

Ricardo

112 P

2ª PARTE: - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E DA ÁREA



1-CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

212

1.1- Aspectos Físicos

Relevo: Plano

Solo e Subsolo: Não foi dado a conhecer

Formato: regular

1.2 - Localização

O loteamento Chácara Itaguaí, este localizado cerca de 12 km do centro do Município de Mongaguá.

1.3 - Uso e ocupação do solo

O loteamento é caracterizado por ser predominantemente de uso misto, comercial - residencial.

1.4 - Infra-estrutura Urbana

A Av: Dom Pedro I, via principal de acesso do loteamento é servida por todos os melhoramentos públicos principais, tais como: rede de água potável, esgoto, energia elétrica, drenagem de águas pluviais, guias, sarjetas e galerias. Completam os melhoramentos públicos os serviços de pavimentação, telefonia, sistema de transporte coletivo, coleta de lixo, etc. Enquanto as demais ruas do entorno, não apresentam vários melhoramentos, não são pavimentadas, inclusive algumas ainda não se encontram implantadas.

1.5 - Equipamentos comunitários e de serviços à população

Comércio e serviços.

1.6 - Equipamentos comunitários e de serviços à população

Posto de Saúde Municipal, Escolas de 1º e 2º grau, todos num raio menor de 3 km da área vistoriada.

Ricardo Bueno Vianna

Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

RBV

2- CARACTERÍSTICAS DA ÁREA

013

2.1- Localização

Parte dos imóveis estão localizados sob os lotes n.ºs. 74, 75 e 76 na Av: Dom Pedro I e os lotes n.ºs. 54 e 55 estão localizados na Rua Marcilio Santos, antiga Rua "A", sendo todos situados na quadra 05 do Bairro Chácaras Itaguaí, no Município de Mongaguá.

2.2 - Aspectos Físicos

A área apresenta formato regular, com superfície seca e topografia plana.

2.3 – Infra- estrutura urbana disponível

Todos imóveis localizados na Avenida Dom Pedro I, são dotados de toda infra-estrutura urbana da região, enquanto, os imóveis localizados na Rua Marcilio Santos não apresentam calçamento, guias e sarjetas.

2.4 – Equipamentos Comunitários Disponíveis

O imóvel é servido por todos os equipamentos comunitários da região.

2.5 - Utilização atual, legal e econômica

Trata-se de três imóveis distintos, sendo: uma área murada destinada como Indústria de Frutas Cristalizadas, uma área residencial e um terreno sem ocupação.

Ricardo Bueno Vianna

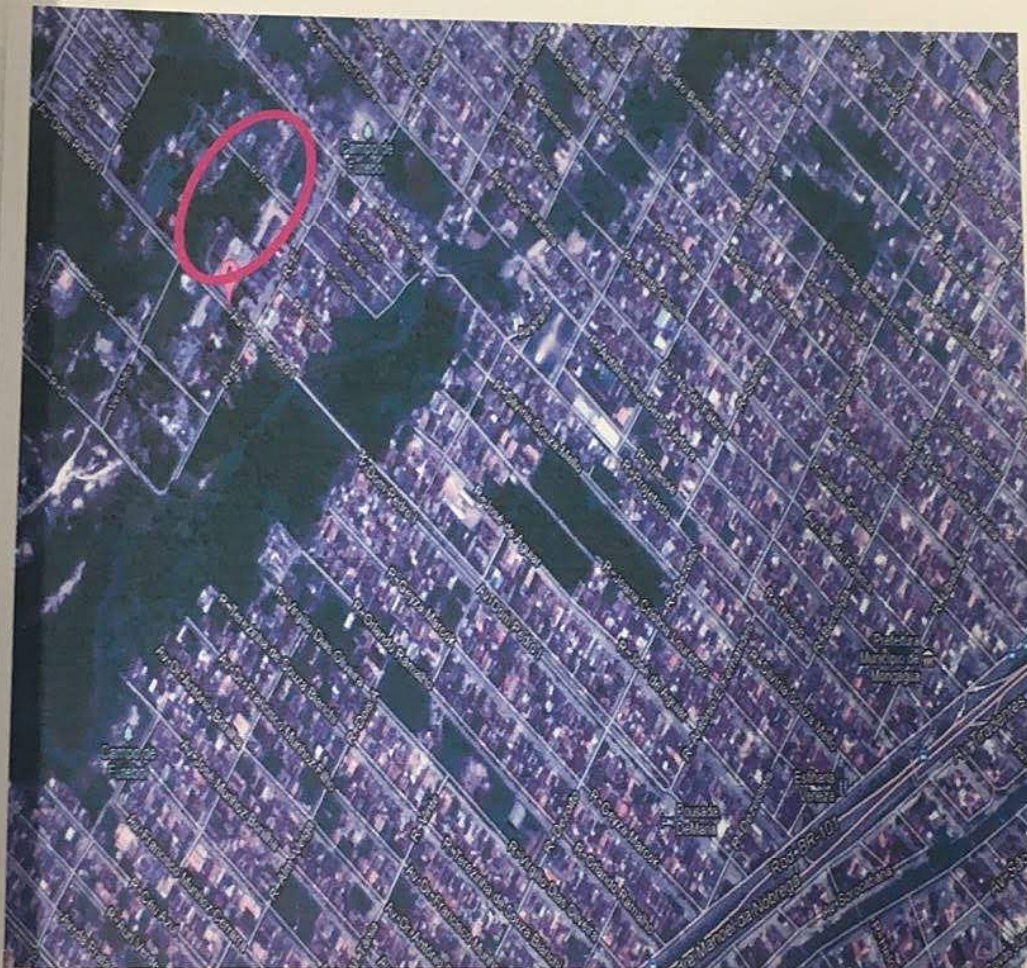
Engenheiro Civil


Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruibe - SP - Tel. 9713-6269

RF

3 – Foto Aérea da Região

1014



 Localização do imóvel na Região

Ricardo Bueno Vianna
Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruibe - SP - Tel. 9713-6269

[Handwritten signature]

215
P

3ª PARTE: - VISTORIA

Ricardo Bueno Vianna
Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruibe - SP - Tel. 9713-6269

II

RBV

1- Considerações

216

É válido ressaltar que os lotes 74, 75 e 76 encontram-se unificados, objeto da inscrição municipal nº 66.0005.074.00, com área total de 6.450,00m².

Conforme os dados do IPTU, na área total unificada existem benfeitorias que perfazem um total de 1.511,24m², conforme processo aprovado nº 1.468/79 e processo 270/83, observando ainda, que ambos processos de aprovação, não foram localizados no Departamento de Obras, não sendo possível informar se todas as construções foram construídas conforme o projeto aprovado.

A área objeto da lide compreende ainda o lote 54, inscrição municipal nº 66.0005.054.00, onde conforme dados do IPTU a benfeitoria existente possui área de 34,00m², e o lote 55, inscrição municipal nº 66.0005.055.00, sendo este terreno vago.

Todos os lotes encontram-se em nome de Frutas Industrializadas Mongaguá e possuem no IPTU o mesmo endereço de entrega.

Ricardo Bueno Vianna

Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

12

RBV

2- Vistoria

214

Foram realizadas 02 (duas) diligências a área do imóvel, para as conclusões e considerações apontadas neste Laudo.

Durante as diligências, foi realizado o trabalho de levantamento de dados, o levantamento dos elementos comparativos, e obtiveram-se as fotografias apresentadas, permitindo uma visualização geral da área.

No dia 19/04/13, foi realizada a verificação "in loco" da área, considerando as benfeitorias executadas e seu estado de conservação.

Os imóveis objetos da lide encontram-se murados e divididos em três partes: a primeira parte formada pelos lotes nº. 74, 75 e 76, que possui varias construções que perfazem a Fabrica de Frutas Cristalizadas, a segunda parte referente ao lote nº 54 trata-se de um imóvel residencial e a ultima parte o lote nº 55, encontra-se sem ocupação e com arvores de porte médio.

E valido observar que a vistoria na Fabrica de Frutas Cristalizadas, foi acompanhada pelo Sr. Claudio, que atualmente utiliza as instalações com uma pequena produção de doces, enquanto, no lote nº 54 onde encontra-se erguida uma residência, a vistoria foi acompanhada da Sra. Maria que reside no local há aproximadamente 15 anos, desde os tempos que trabalhava como caseira do local.

Ricardo Bueno Vianna
Engenheiro Civil

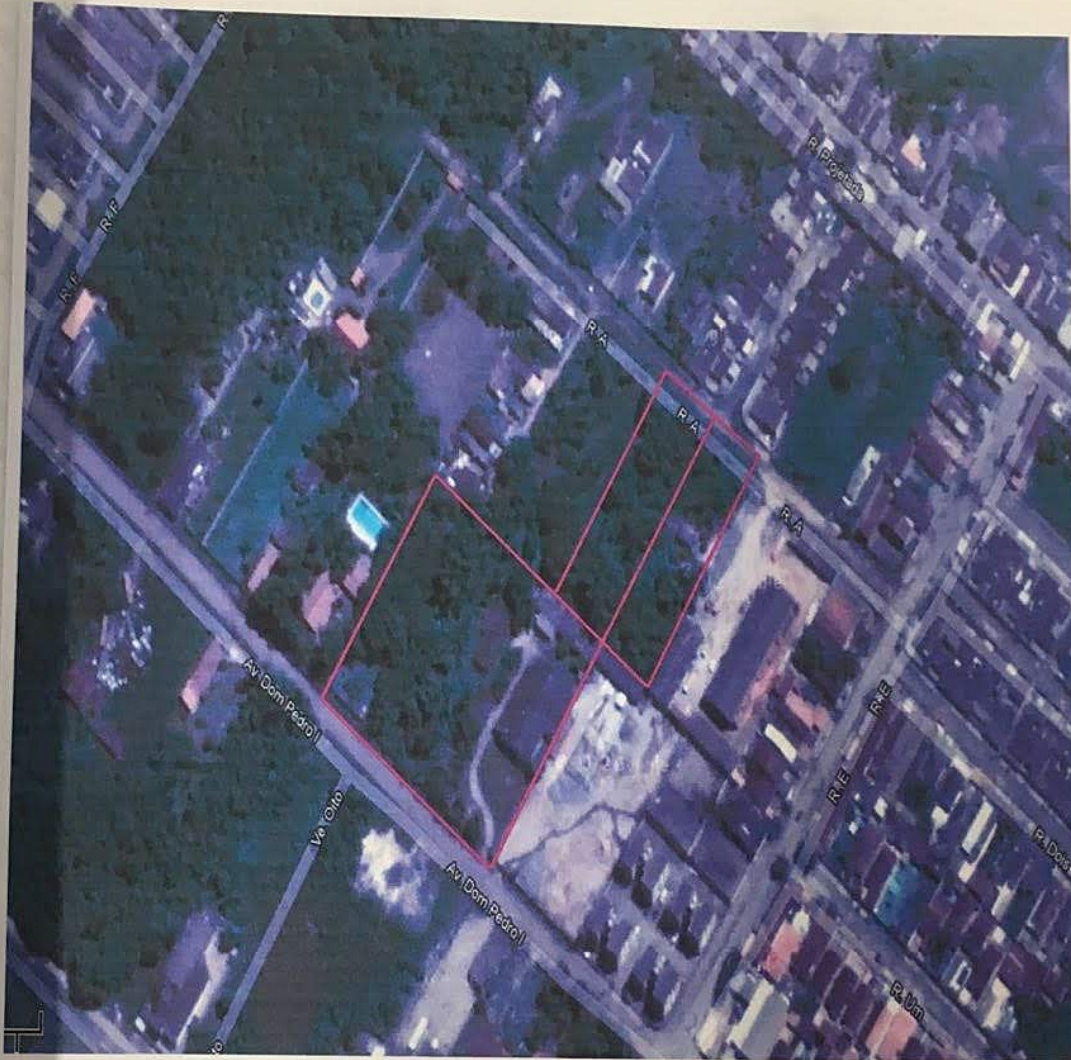
Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

13

RBV

3- Foto aérea dos Imóveis

218



Localização dos imóveis na Quadra 05

Ricardo Bueno Vianna
Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

218

4- Caracterização Geral dos Imóveis e Benfeitorias

219

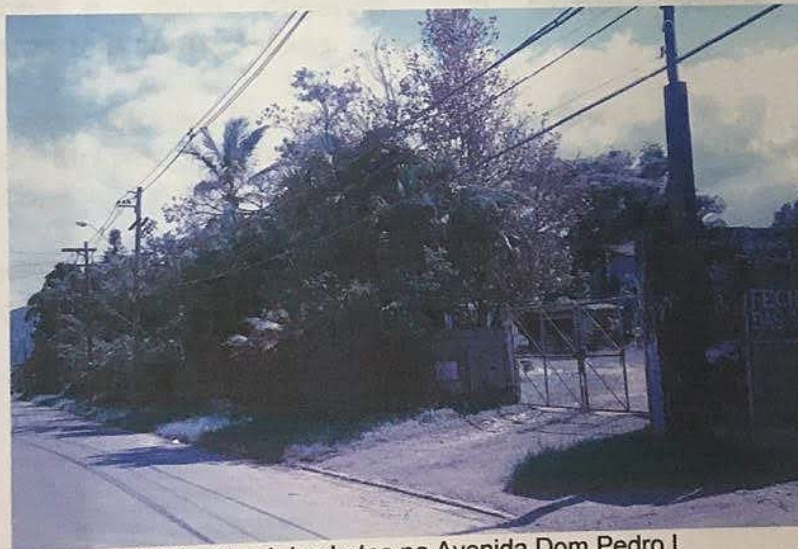
4.1- Fabrica de Frutas Cristalizadas



Vista geral

A Fabrica de Frutas Cristalizadas fica localizada no lotes 74,75 e 76, com área de terreno de 6.450,00m² e com acesso pela Av: Dom Pedro I, 1768.

O Imóvel encontra-se cercado através de muro em alvenaria e fechamento em madeira, a entrada ao local é realizada através de um portão em ferro que fica localizado junto a uma pequena guarita, no local ainda existem vários outros tipos de construções.



Vista Geral dos Lotes na Avenida Dom Pedro I

Ricardo Bueno Vianna
Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

- Galpão de Produção de Doces

220



Vista Frontal do Galpão

O Galpão da Fabrica, utilizado para a preparação e manipulação dos doces possui 875,00m² na parte térrea, tendo ainda um mezanino com aproximadamente 178,24m², totalizando 1.053,24m² e encontra-se situado no lote nº 76.

O local com aparência de abandono, devido à falta de conservação, ainda encontra-se na atividade de produção de doces. O galpão, possui paredes externas com acabamento rústico e pintura em látex, na parte interna acabamento em pintura látex e piso cerâmico, é valido observar, que existem vários pontos descascando e com umidade.

A área administrativa fica localizada no mezanino, sendo o acesso realizado através de uma escada em alvenaria revestida em piso cerâmico.

A cobertura do galpão é de telhas de fibrocimento, tendo sistema de ventilação com exaustores do tipo eólicos.

Ricardo Bueno Vianna

Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

16

RBV



Vista geral do Galpão de Produção de doces

Handwritten signature or initials in the top right corner.



Vista interna



Vista acesso ao Mezanino



Vista geral da área de produção

Ricardo Bueno Vianna
Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruibe - SP - Tel. 9713-6269

Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

- Galpão de Seleção e Armazenamento



O Galpão da Fabrica, utilizado para recebimento da matéria-prima, seleção e armazenamento, com aproximadamente 250,00m² e encontra-se situado nos fundos do lote nº 76.

O local atualmente não é utilizado e necessita de reparos importantes, devido à falta de manutenção. O galpão possui uma área apenas coberta e sem paredes que servia para descarregar as caixas com as frutas. A parte interna é dividida em diversos ambientes, destinados para a seleção, limpeza e armazenamento dos produtos, tendo no local área destinada para estufa.

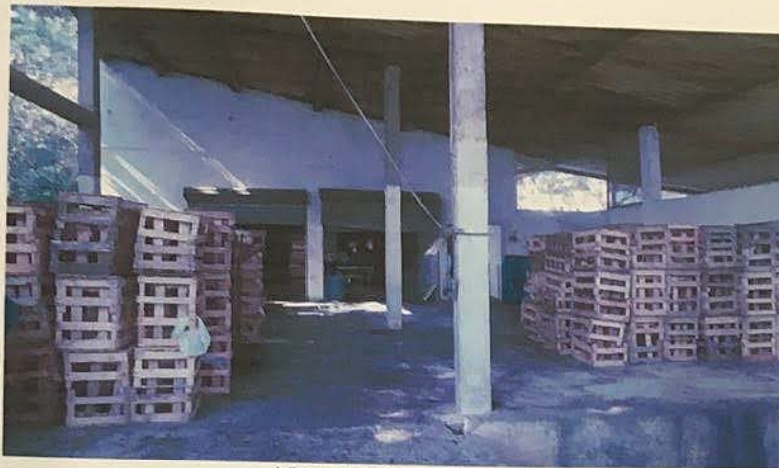
A construção na parte externa possui piso em cimento rústico, e na parte interna piso cerâmico, algumas paredes possuem acabamento em tinta látex e outras são revestidas com azulejos brancos. As janelas são de madeira com proteção de telas e as portas de acesso são de ferro do tipo de enrolar.

A cobertura é de telhas de fibrocimento, sendo algumas transparentes, com o objetivo de melhorar a iluminação do local e a estrutura do telhado é de madeira.

Ricardo Bueno Vianna

Engenheiro Civil

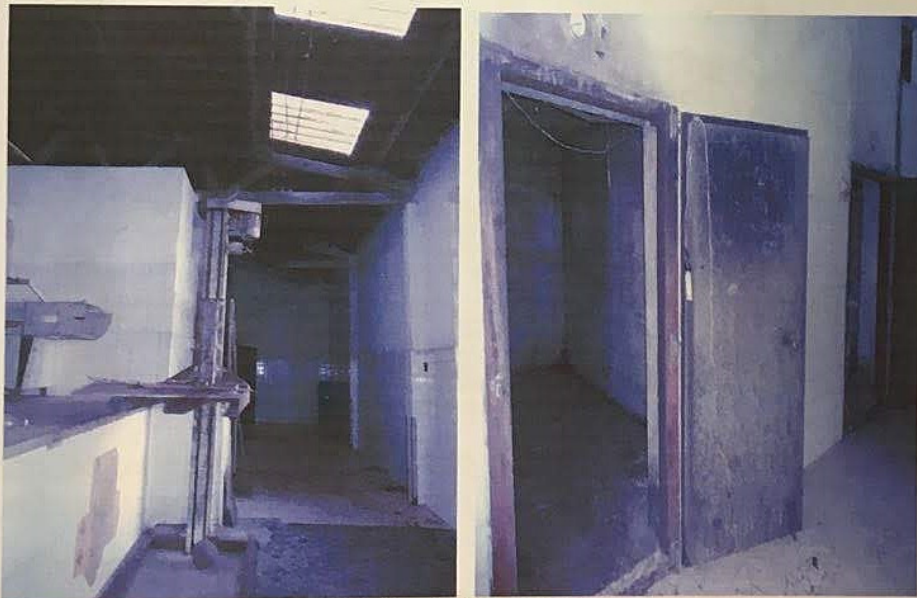
Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269



Vista da área externa



Detalhe da porta de acesso



Detalhe da área interna

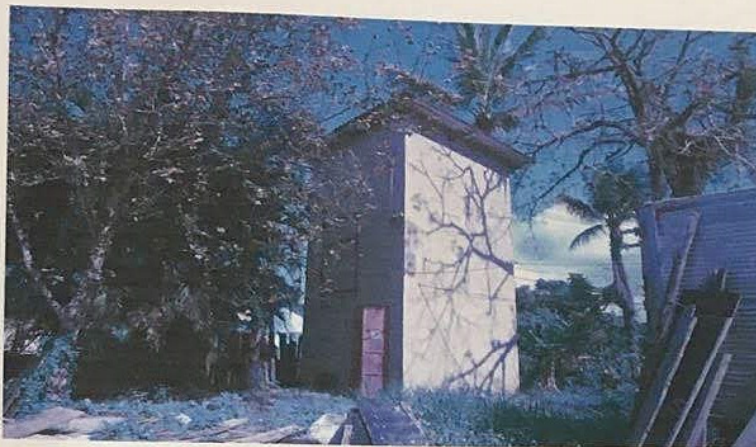
22B
D

Ricardo Bueno Vianna

Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

- Cabine de Energia

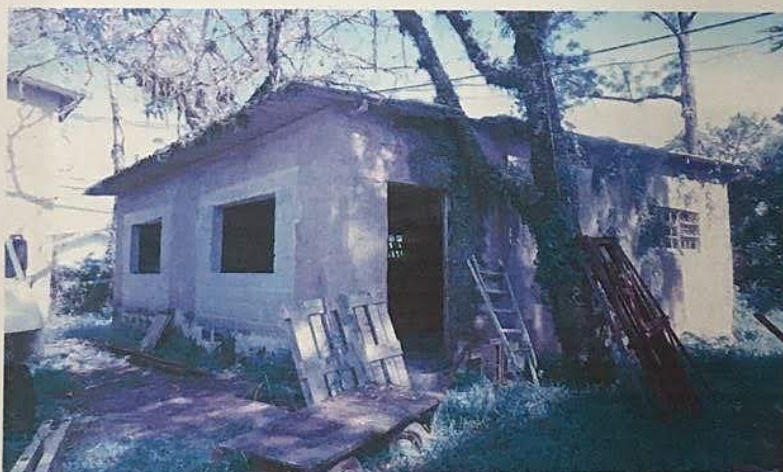


Vista Geral

O local destinado para a cabine de energia primaria possui aproximadamente 12,00m² e encontra-se situado na parte frontal do lote nº 75.

Construída em alvenaria, com cobertura de telhas em fibrocimento e acabamento em tinta látex.

- Salão



Detalhe do Salão

Salão de múltiplo uso, inacabado com aproximadamente 63,00m² situado no lote nº 75.

A construção é de alvenaria, com cobertura de telhas em fibrocimento e acabamento em massa grossa.

Ricardo Bueno Vianna
Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

Handwritten signature

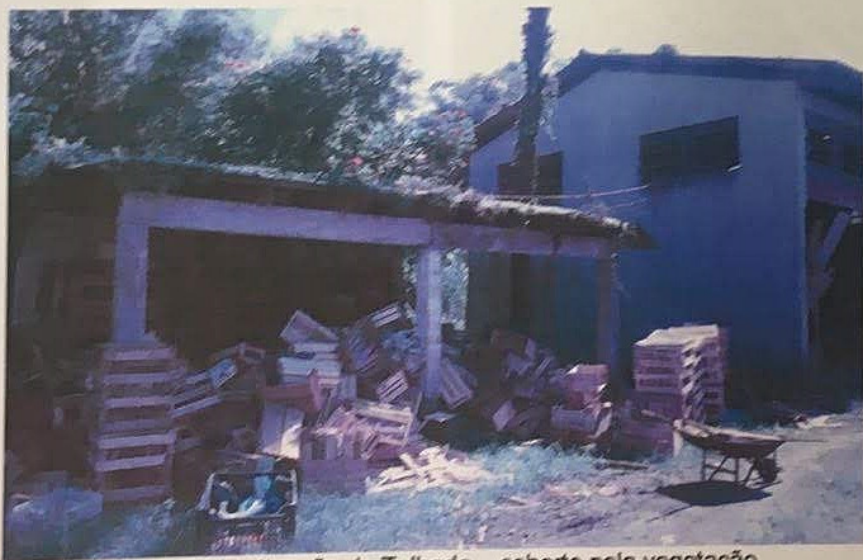
• Depósito



Vista Geral

Depósito, com aproximadamente 36,00m² situado no lote nº 75.

Construído em alvenaria, com cobertura de telhas em fibrocimento, sendo uma parte aberta e outra parte fechada com paredes e acabamento em massa grossa. O local encontra-se em situação crítica, tendo várias telhas quebradas e cobertas por vegetação.



Detalhe da situação do Telhado – coberto pela vegetação

Ricardo Bueno Vianna

Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

BBB

• Galpão Caldeira

~~033~~
226
D



Detalhe da área interna

O Galpão onde fica localizada a caldeira possui aproximadamente 80,00m² e fica situado no lote nº 75.

A edificação foi construída em alvenaria, possui pé-direito duplo, cobertura de telhas em fibrocimento, esquadrias em ferro e vidro e ventilação indireta com elementos vazados, as paredes possuem acabamento em massa e pintura. O local encontra-se em situação crítica, e atualmente serve com depósito de madeiras.



Vista Geral

Ricardo Bueno Vianna

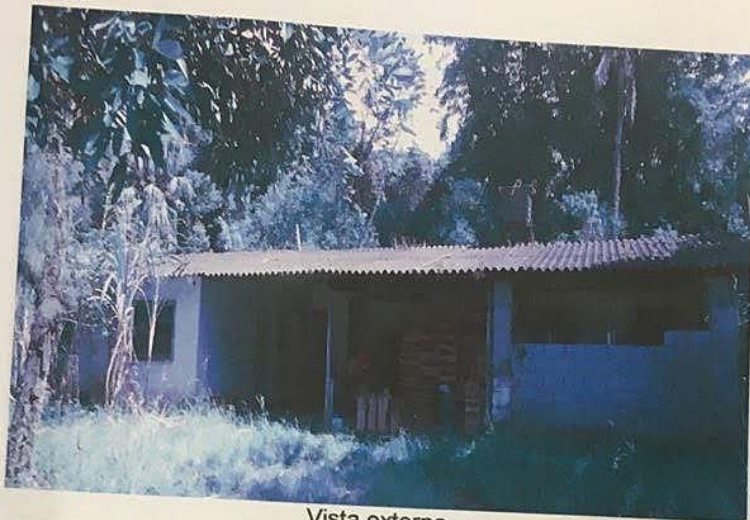
Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

Handwritten signature

• Galpão de Uso Geral

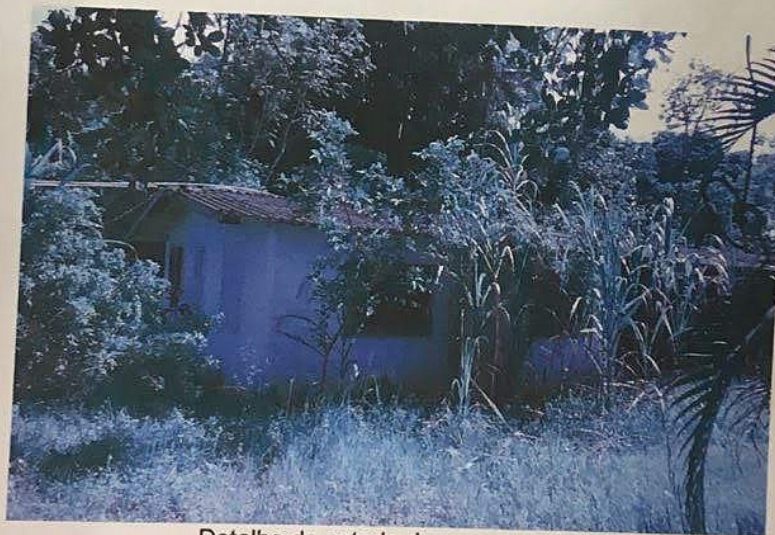
227
226
D



Vista externa

O Galpão de uso geral, destinado como escritório e depósito de equipamentos, possui aproximadamente 240,00m² e fica situado no lote nº 75.

Construído em alvenaria, possui cobertura de telhas em fibrocimento, esquadrias em madeira, e algumas paredes possuem acabamento em massa e pintura. No local encontram-se atualmente algumas caixas de madeira.



Detalhe do estado de conservação

Ricardo Bueno Vianna

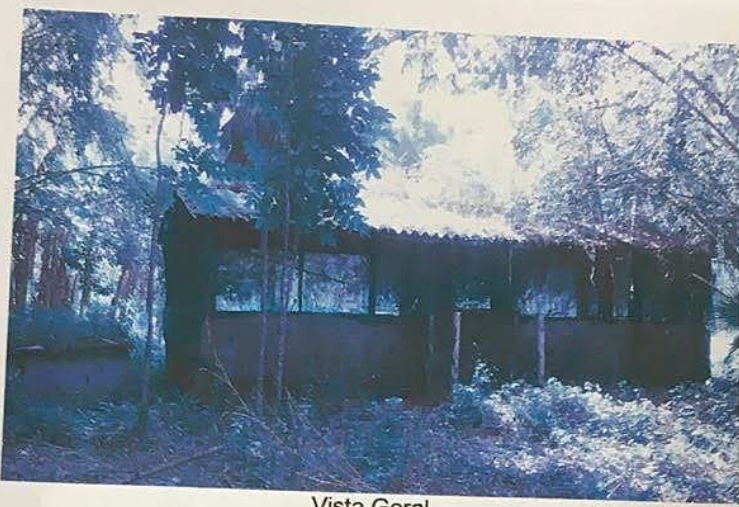
Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

227

• Galpão de Tratamento de Água

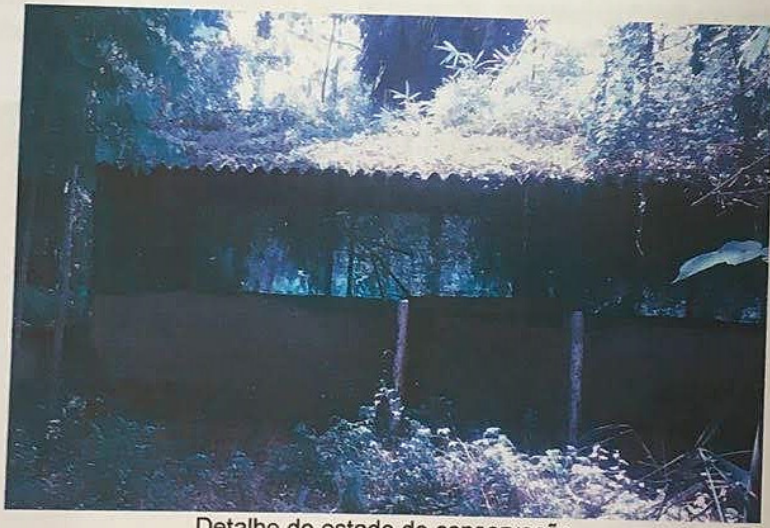
Handwritten signature and scribbles



Vista Geral

O Galpão de Tratamento de Água, possui aproximadamente 27,00m² e fica situado no lote nº 74.

Galpão construído em alvenaria e possui cobertura de telhas em fibrocimento.



Detalhe do estado de conservação

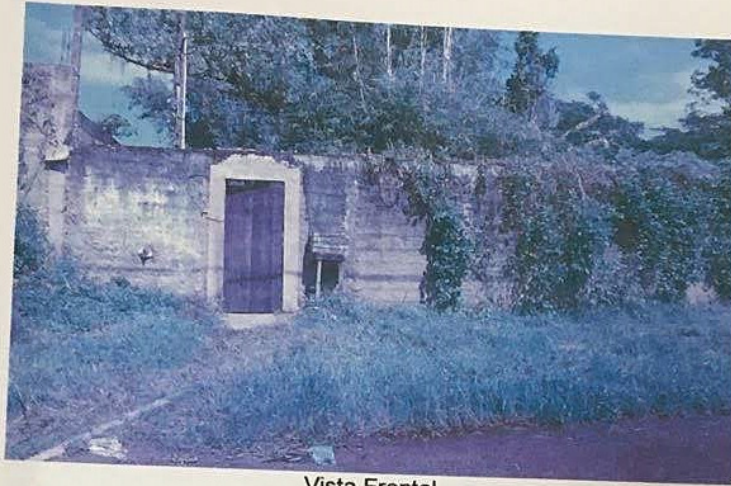
Ricardo Bueno Vianna

Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

Handwritten signature

4.2- Lote 54

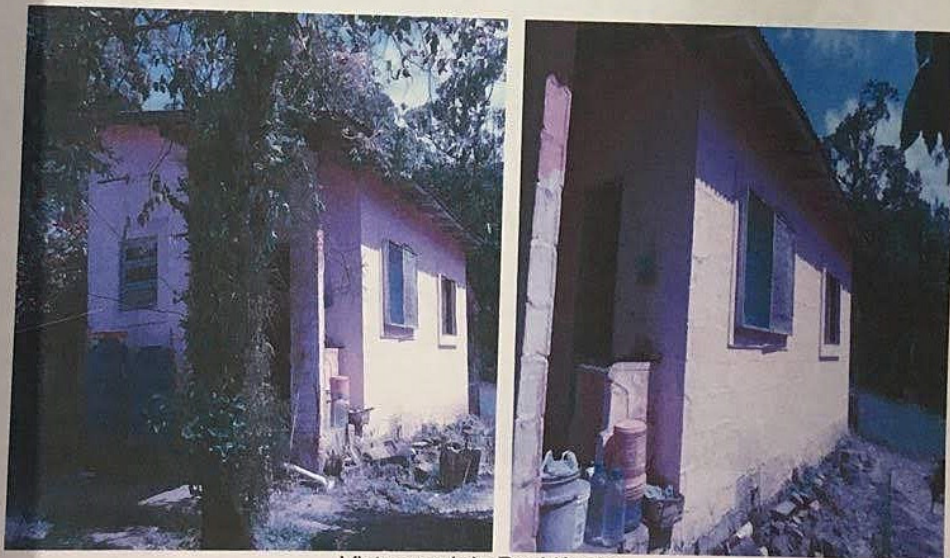


Vista Frontal

O Imóvel localizado no lote 54, com acesso pela Rua Marcilio Santos, antiga Rua "A" encontra-se cercado através de muro em alvenaria, sendo a entrada realizada através de um portão de madeira.

No local foi erguida uma pequena construção residencial com aproximadamente 34,00m², sendo o restante do imóvel ocupado por árvores de porte médio.

A residência foi construída em alvenaria, possui cobertura em telhas de fibrocimento, esquadrias de madeira e acabamento em tinta látex.



Vista geral da Residência

Ricardo Bueno Vianna

Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

Handwritten signature

4.3- Lote 55

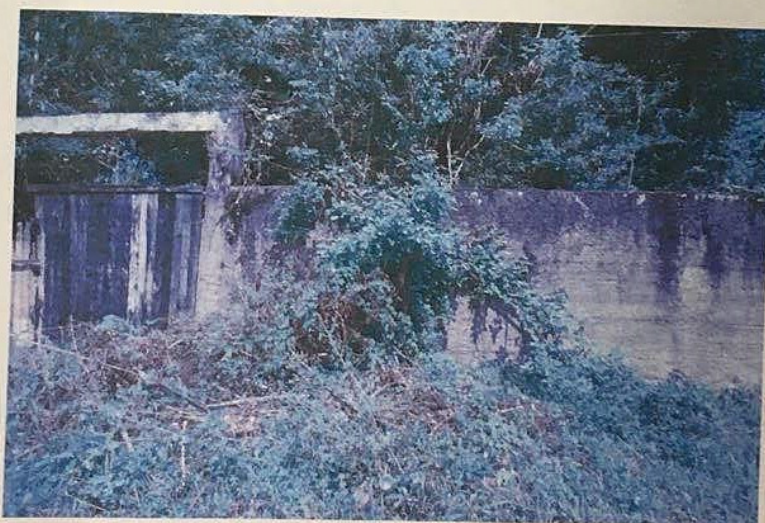
230
[Handwritten signature]



Vista Frontal

O Imóvel localizado no lote 55, com acesso pela Rua Marcilio Santos, encontra-se cercado através de muro em alvenaria, sendo a entrada realizada através de um portão de madeira.

O imóvel encontra-se sem ocupação, possuindo apenas diversas árvores de porte médio.



Vista Frontal

Ricardo Bueno Vianna

Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

[Handwritten signature]

~~230~~
231
↓

4ª PARTE: - AVALIAÇÃO

Handwritten signature

1 - METODOLOGIA

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, usou-se o Método Custo.

2- GENERALIDADES

Nesta 4ª Parte, será desenvolvida a avaliação do justo valor de mercado dos imóveis objeto da demanda para o mês de Abril/2013.

1.1 - MÉTODO DO CUSTO

Consiste basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel pela soma dos valores do terreno e das respectivas benfeitorias, podendo ser expressa pela fórmula:

$$VI = (VT + VC) \times Fc$$

Onde:

VI= valor do imóvel

VT= valor do terreno

VC= valor da construção

Fc = fator de comercialização

1.1.1 - Terreno

Após pesquisa imobiliária e os cálculos de homogeneização, obteve-se valor de mercado separado para os terrenos da região devido as características e a infra-estrutura, sendo:

O valor do metro quadrado para terrenos localizados na Av: Dom Pedro I, é de R\$ 85,95(M²)

O valor do metro quadrado para terrenos localizados no entorno da Av: Dom Pedro I, é de R\$ 30,56(M²)

A avaliação do justo valor de mercado do imóvel objeto da demanda refere-se ao mês de Abril de 2.013, o comprovante de cálculo é objeto do ANEXO 02.

Ricardo Bueno Vianna

Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

28

1.2 – Benfeitorias

O valor é dado pela fórmula geral:

$$VB = Ac \times C \times Kd$$

Onde:

VB= valor da benfeitoria

Ac= área de construção

C= custo unitário de reprodução, em R\$/m²

Kd= depreciação da construção

1.2.1 – Custo unitário de reprodução

Basear-se-á no Custo Unitário básico de Edificações, publicado mensalmente pelo Sinduscon, com referencia no mês de Janeiro/2013, extrai-se que o custo unitário básico é de :

Esse custo unitário é referente a edificação do tipo “Galpão de Uso Geral - Médio” para a construção.

$$Vc = R\$ 1.133,59/m^2$$

Esse custo unitário é referente a edificação do tipo “Residencial - Popular” para a construção.

$$Vc = R\$ 895,37/m^2$$

1.2.1.2 – Depreciação

Exprime a perda de valor em decorrência da idade cronológica e do estado conservação.

Tendo em vista o estado de conservação dos imóveis, e considerando que a edificação não atende os requisitos necessários da categoria, devido a inexistência de paredes de fechamento nas laterais, piso de alta resistência, setor administrativo, e outros itens, e os reparos importantes a serem realizados, para exprimir a depreciação, foram adotados valores específicos para cada situação.

Ricardo Bueno Vianna

Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

2 - AVALIAÇÃO GERAL DOS IMÓVEIS

2.1- LOTES 74, 75 E 76 FABRICA DE FRUTAS INDUSTRIALIZADAS

1. - Valor do Terreno

VT= (Área Terreno x Valor M² da Região)

VT= (6.450,00m² x R\$ 85,95/ m²)

VT= R\$ 554.377,50

1.2 - Valor da Construção

• Galpão da Fabrica

VB= (Ac x C) x Kd

VB= (1.053,24m² x R\$ 1.133,59/m²) x 0,507 x 0,7

VB= R\$ 423.730,13

• Galpão de Seleção e Armazenamento

VB= (Ac x C) x Kd

VB= (250,00m² x R\$ 1.133,59/m²) x 0,507 x 0,7

VB= R\$ 100.577,77

• Cabine de Energia Primaria

VB= (Ac x C) x Kd

VB= (12,00m² x R\$ 895,37/m²) x 0,507

VB= R\$ 5.447,43

• Salão

VB= (Ac x C) x Kd

VB= (63,00m² x R\$ 895,37/m²) x 0,507 x 0,8

VB= R\$ 22.879,21

Ricardo Bueno Vianna

Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

30

• **Depósito**

$$VB = (Ac \times C) \times Kd$$

$$VB = (36,00m^2 \times R\$ 895,37/m^2) \times 0,507 \times 0,6$$

$$VB = R\$ 9.805,37$$

• **Galpão da Caldeira**

$$VB = (Ac \times C) \times Kd$$

$$VB = (80,00m^2 \times R\$ 895,37/m^2) \times 0,507 \times 0,8$$

$$VB = R\$ 29.052,96$$

• **Galpão de Uso Geral**

$$VB = (Ac \times C) \times Kd$$

$$VB = (240,00m^2 \times R\$ 895,37/m^2) \times 0,507 \times 0,6$$

$$VB = R\$ 65.369,17$$

• **Galpão para Tratamento de Água**

$$VB = (Ac \times C) \times Kd$$

$$VB = (27,00m^2 \times R\$ 895,37/m^2) \times 0,507 \times 0,2$$

$$VB = R\$ 2.451,34$$

1.3 – Valor do Imóvel

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 554.377,50 + R\$ 423.730,13 + R\$ 100.577,77 + R\$ 5.447,43 + R\$ 22.879,21 + R\$ 9.805,37 + R\$ 29.052,96 + R\$ 65.369,17 + R\$ 2.451,34$$

$$VI = R\$ 1.213.690,88$$

ou

$$VI \approx R\$ 1.215.000,00 \text{ (Hum milhão e duzentos e quinze mil reais)}$$

Ricardo Bueno Vianna

Engenheiro Civil

Av. Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

2.2- LOTE 54
RESIDENCIA

~~236~~ 236
D

1. – Valor do Terreno

VT= (Área Terreno x Valor M² da Região)

VT= (2.200,00m² x R\$ 30,56/ m²)

VT= R\$ 67.232,00

1.2 – Valor da Construção

• Residencia

VB= (Ac x C) x Kd

VB= (34,00m² x R\$ 895,37/m²) x 0,686

VB= R\$ 20.883,60

1.3 – Valor do Imóvel

VI= VT + VB

VI = R\$ 67.232,00+ R\$ 20.883,60

VI = R\$ 88.115,60

ou

VI ≈ R\$ 88.000,00 (Oitenta e oito mil reais)

2.3- LOTE 55
Terreno Vago

1. – Valor do Terreno

VT= (Área Terreno x Valor M² da Região)

VT= (2.200,00m² x R\$ 30,56/ m²)

VT= R\$ 67.232,00

ou

VI ≈ R\$ 67.000,00 (Sessenta e sete mil reais)

Ricardo Bueno Vianna

Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

RBV

~~237~~
237
P

5ª PARTE: - CONCLUSÃO

Ricardo Bueno Vianna
Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

RBR

CONCLUSÃO

Com os dados colhidos após vistoria no local e diligências aos órgãos públicos, quando pode observar e extrair todos os elementos relacionados à perícia técnica de engenharia, conclui-se que o valor de mercado da área avaliada e suas benfeitoras, situado na cidade de Mongaguá, corresponde:

Lotes 74, 75 e 76 - Valor: **R\$ 1.215.000,00**
(Hum milhão e duzentos e quinze mil reais)

Lote 54 - Valor : **R\$ 88.000,00**
(Oitenta e oito mil reais)

Lote 55 - Valor: **R\$ 67.000,00**
(Sessenta e sete mil reais)

Totalizando o valor global de: R\$ 1.370.000,00

(Hum milhão trezentos e setenta mil reais)

MÊS DE REFERÊNCIA: ABRIL/2013

Ricardo Bueno Vianna
Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

34

238
238
8

238

239
J.S.
P

6ª PARTE: - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ricardo Bueno Vianna

Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

R.B.V.

1- CONSIDERAÇÕES FINAIS

Atestamos que a presente vistoria obedeceu criteriosamente, os seguintes princípios fundamentais:

1. O local objeto do presente trabalho, seu entorno e sua vizinhança foi Inspeccionada pessoalmente.
2. Não temos no presente, nem contemplamos para o futuro, interesse algum aos bens objeto desta vistoria.
3. Não temos interesse ou inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste Laudo.
4. No melhor conhecimento e credito, as vistorias, análise e conclusões expressam no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
5. A presente vistoria e o respectivo Laudo, foram elaborados com a estrita observância dos postulados do Código de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e do IBAPE (resolução 205 de 20 de setembro de 1.971).

Ricardo Bueno Vianna
Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

TERMO DE ENCERRAMENTO

0241
~~2013~~

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por V.^a Ex.^a e nada mais havendo a esclarecer, encerra este Perito Judicial o presente laudo de 37 (trinta e sete) folhas, mais os Anexos, totalizando 51 (cinquenta e um) folhas de papel impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada para todos os fins de direito.

Peruíbe, 13 de Maio de 2.013.

Ricardo Bueno Vianna

RICARDO BUENO VIANNA
ENGENHEIRO CIVIL
PERITO JUDICIAL
CREA 060.110.700-4

Ricardo Bueno Vianna
Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Perúbe - SP - Tel. 9713-6269

37

242
D ~~242~~

7ª PARTE: - ANEXOS

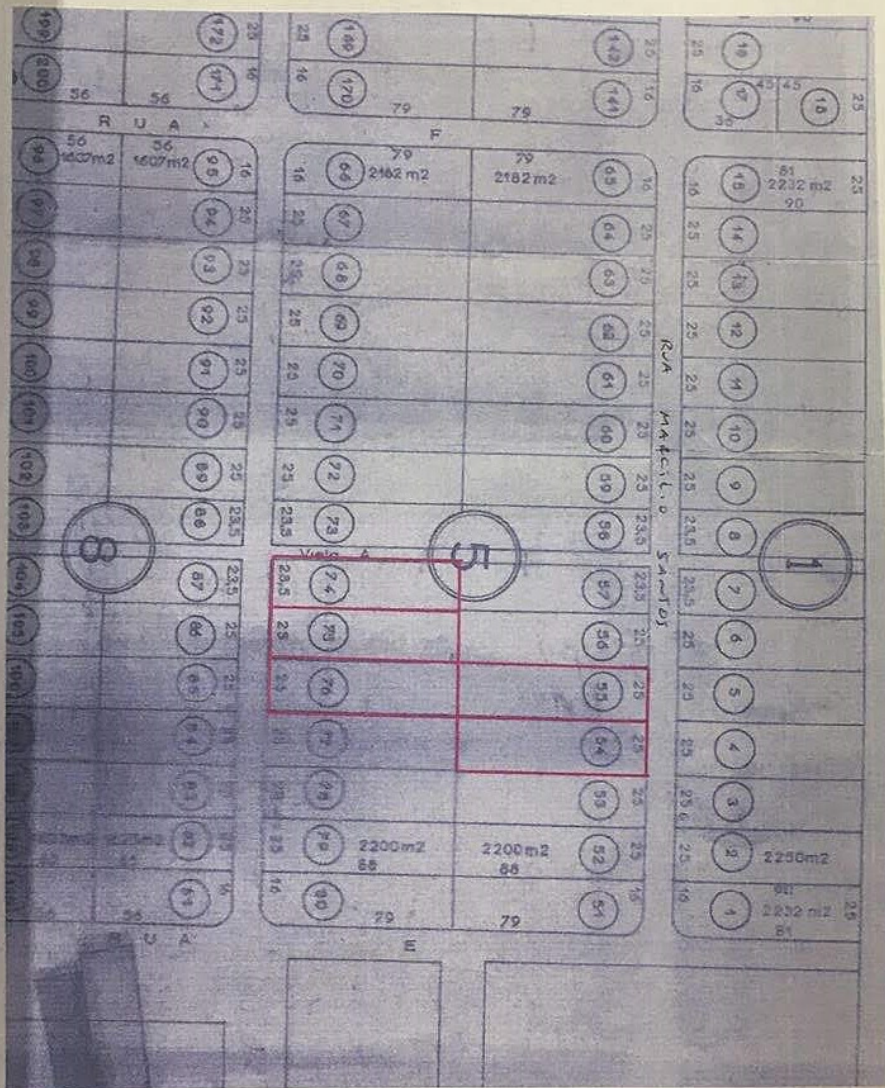
Ricardo Bueno Vianna
Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

RV

ANEXO 01

243
~~2015~~ (P)



Localização dos lotes na Planta do Loteamento

Ricardo Bueno Vianna
Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

Handwritten signature

ANEXO 02
Elementos localizados na Av: Dom Pedro I

2544
P

ELEMENTO COMPARATIVO 01



Tipo: Terreno
Bairro: Balneário Chácara Itaguaí
Local: Av: D. Pedro

Situação: Meio de quadra
Frente: 25,00m
Área Terreno: 1.625,00m²

Valor: R\$ 150.000,00
Natureza: Oferta

Data: 29/04/13
Fonte: Azul Consultoria Imobiliária
Informante: Sr. Jose Antonio
Fone: 3507-5033

A - Valor do terreno	
a1 - Valor do imóvel	150.000,00
a2 - Fator Elasticidade	0,90
A = a1 x a2	135.000,00
B - Área do terreno	1.625,00
C - Fator Testada	1,00
D - Fator Profundidade	1,00

$VU = (A/B) * C * D$

Ricardo Bueno Vianna

Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruibe - SP - Tel. 9713-6269

AB

VU = R\$ 83,07/m²

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Tipo: Terreno
Bairro: Balneário Chácara Itaguaí
Local: Av. D. Pedro

Situação: Meio de quadra
Frente: 23,50m
Área Terreno: 1.527,50m²

Valor: R\$ 140.000,00
Natureza: Oferta

Data: 29/04/13
Fonte: Azul Consultoria Imobiliária
Informante: Sr. Jose Antonio
Fone: 3507-5033

A - Valor do terreno	
a1 - Valor do imóvel	140.000,00
a2 - Fator Elasticidade	0,90
A = a1 x a2	126.000,00
B - Área do terreno	1.527,50
C - Fator Testada	1,00
D - Fator Profundidade	1,00

$$VU = (A/B) * C * D$$

$$VU = R\$ 82,48/m^2$$

Ricardo Bueno Vianna

Engenheiro Civil

Av. Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

Handwritten signature

ELEMENTO COMPARATIVO 03

246
248



Tipo: **Terreno**
Bairro: **Balneário Chácara Itaguaí**
Local: **Av. D. Pedro**

Situação: **Meio de quadra**
Frente: **25,00m**
Área Terreno: **1.625,00m²**

Valor: **R\$ 150.000,00**
Natureza: **Vendido Novembro/2012**

Data: **29/04/13**
Fonte: **Azul Consultoria Imobiliária**
Informante: **Sr. Jose Antonio**
Fone: **3507-5033**

A - Valor do terreno	
a1 - Valor do imóvel	150.000,00
a2 - Fator Elasticidade	1,00
A = a1 x a2	150.000,00
B - Área do terreno	1.625,00
C - Fator Testada	1,00
D - Fator Profundidade	1,00

$$VU = (A/B) * C * D$$

$$VU = R\$ 92,30/m^2$$

Ricardo Bueno Vianna

Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

2013

ANEXO 03
Elementos localizados nas Ruas do entorno da Região

ELEMENTO COMPARATIVO 01-A



Tipo: Terreno
Bairro: Balneário Chácara Itaguaí
Local: Rua "D"

Situação: Meio de quadra
Frente: 25,00m
Área Terreno: 1.500,00m²

Valor: R\$ 25.000,00
Natureza: Oferta

Data: 29/04/13
Fonte: Canaã Imóveis
Informante: Sra. Nice
Fone: 3446-1205

A - Valor do terreno	
a1 - Valor do imóvel	25.000,00
a2 - Fator Elasticidade	0,90
A = a1 x a2	22.500,00
B - Área do terreno	1.500,00
C - Fator Testada	1,00
D - Fator Profundidade	1,00

$$VU = (A/B) * C * D$$

Ricardo Bueno Vianna

Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

43

247
210
8

[Handwritten signature]

VU = R\$ 15,00/m²
ELEMENTO COMPARATIVO 02-A

218
D



Tipo: Terreno
Bairro: Balneário Chácara Itaguaí
Local: Rua "D"

Situação: Meio de quadra
Frente: 25,00m
Área Terreno: 1.625,00m²

Valor: R\$ 52.000,00
Natureza: Oferta

Data: 29/04/13
Fonte: Canaã Imóveis
Informante: Sra. Nice
Fone: 3446-1205

A - Valor do terreno	
a1 - Valor do imóvel	52.000,00
a2 - Fator Elasticidade	0,90
A = a1 x a2	46.800,00
B - Área do terreno	1.625,00
C - Fator Testada	1,00
D - Fator Profundidade	1,00

$$VU = (A/B) * C * D * E$$

$$VU = R\$ 28,80m^2$$

Ricardo Bueno Vianna
Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

Ricardo

ELEMENTO COMPARATIVO 03-A

249
f



Tipo: Terreno
Bairro: Balneário Chácaras Itaguaí

Situação: Meio de quadra
Frente: 25,00m
Área Terreno: 2.250,00m²

Valor: R\$ 55.000,00
Natureza: Oferta

Data: 29/04/2013
Fonte: Neusa Bonfá Imóveis
Informante: Sr. Valdir
Fone: 3448-5265

A - Valor do terreno	
a1 - Valor do imóvel	55.000,00
a2 - Fator Elasticidade	0,90
A = a1 x a2	49.500,00
B - Área do terreno	2.250,00
C - Fator Testada	1,00
D - Fator Profundidade	1,00

$$VU = (A/B) * C * D$$

$$VU = R\$ 22,00/m^2$$

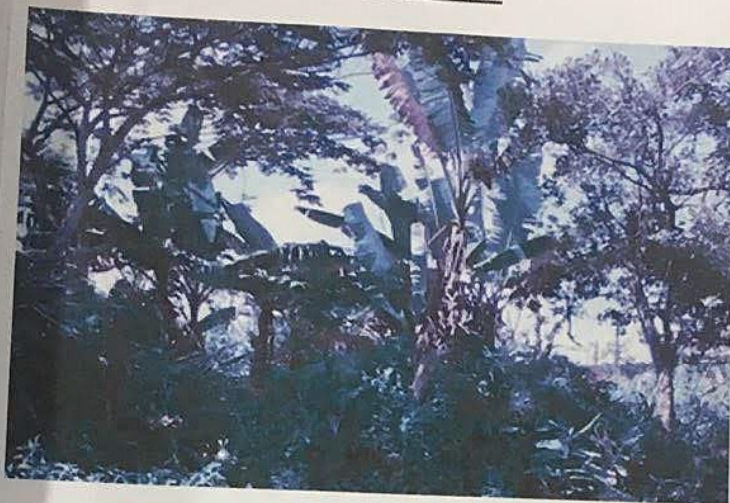
Ricardo Bueno Vianna
Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

Ricardo

ELEMENTO COMPARATIVO 04-A

250
D



Tipo: **Terreno**
Bairro: **Balneário Chácaras Itaguaí**

Situação: **Meio de quadra**
Frente: **25,00m**
Área Terreno: **2.250,00m²**

Valor: **R\$ 55.000,00**
Natureza: **Oferta**

Data: **29/04/2013**
Fonte: **Neusa Bonfá Imóveis**
Informante: **Sr. Valdir**
Fone: **3448-5265**

A - Valor do terreno	
a1 - Valor do imóvel	55.000,00
a2 - Fator Elasticidade	0,90
A = a1 x a2	49.500,00
B - Área do terreno	2.250,00
C - Fator Testada	1,00
D - Fator Profundidade	1,00

$$VU = (A/B) * C * D$$

$$VU = R\$ 22,00/m^2$$

Ricardo Bueno Vianna

Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

RBV

ELEMENTO COMPARATIVO 05-A

251
1850



Tipo: Terreno
Bairro: Balneário Chácara Itaguaí

Situação: Meio de quadra
Frente: 25,00m
Área Terreno: 2.249,00m²

Valor: R\$ 100.000,00
Natureza: Oferta

Data: 29/04/13
Fonte: Canaã Imóveis
Informante: Sra. Nice
Fone: 3446-1205

A - Valor do terreno	
a1 - Valor do imóvel	100.000,00
a2 - Fator Elasticidade	0,90
A = a1 x a2	90.00,00
B - Área do terreno	2.249,00
C - Fator Testada	1,00
D - Fator Profundidade	1,00

$$VU = (A/B) * C * D$$

$$VU = R\$ 40,01/m^2$$

Ricardo Bueno Vianna

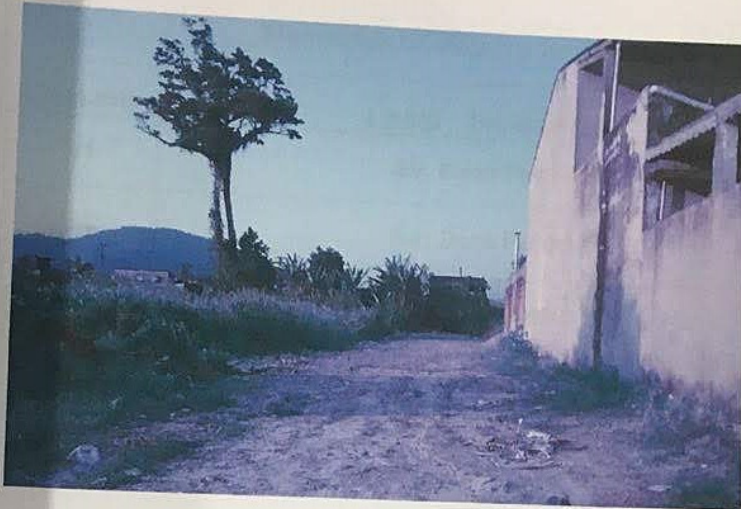
Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

[Handwritten signature]

ELEMENTO COMPARATIVO 06-A

Handwritten signature and initials



Tipo: Terreno
Bairro: Balneário Chácara Itaguaí
Local: Rua Marcílio Santos

Situação: Meio de quadra
Frente: 5,00m
Área Terreno: 450,00m²

Valor: R\$ 20.000,00
Natureza: Vendido Fevereiro/2013

Data: 29/04/13
Fonte: Canaã Imóveis
Informante: Sra. Nice
Fone: 3446-1205

A - Valor do terreno	
a1 - Valor do imóvel	20.000,00
a2 - Fator Elasticidade	1,00
A = a1 x a2	20.000,00
B - Área do terreno	450,00
C - Fator Testada	0,90
D - Fator Profundidade	1,00

$$VU = (A/B) * C * D$$

$$VU = R\$ 40,00/m^2$$

Ricardo Bueno Vianna

Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

Handwritten signature

TABELA DE CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

213
185

Elementos localizados na Av: Dom Pedro I		
Elemento	Local - Referencia	Valor
01	Av: Dom Pedro I	R\$ 83,07
02	Av: Dom Pedro I	R\$ 82,48
03	Av: Dom Pedro I	R\$ 92,30

Média Aritmética:

R\$ 85,95 /m²

Limite Inferior (- 30%) = R\$ 60,16

Limite Superior (+30%) = R\$ 111,73

Elementos localizados no entorno da região		
Elemento	Local - Referencia	Valor
01-A		R\$ 15,00
02-A	Rua "D"	R\$ 28,80
03-A	Rua "D"	R\$ 22,00
04-A		R\$ 22,00
05-A		R\$ 40,01
06-A	Rua Marcilio Santos	R\$ 40,00

Média Aritmética:

R\$ 25,46 /m²

Limite Inferior (- 30%) = R\$ 17,82

Limite Superior (+30%) = R\$ 33,11

Descartando os elementos discrepantes e refazendo a média:

Média Aritmética:

R\$ 30,56/m²

Ricardo Bueno Vianna

Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

49

RBV

TRATAMENTOS DE HOMOGENIZAÇÃO

Elasticidade

Quando os valores obtidos provem de ofertas, incide um desconto para compensar a superestimativa natural das mesmas.

Desconto: 0.90

Frente

Conforme o disposto no item 9.1.2.2.2 na NBR-5676

Frente de referência (Fr) : 10.00

Expoente f : 0.25

OBS: No presente caso, os lotes avaliandos e a maioria dos elementos comparativos apresentam medidas frontais semelhantes, desta forma, será aplicada a técnica de homogeneização, nos elementos que não se enquadrem nestas características.

Profundidade

Conforme o disposto no item 9.1.2.2.1 da NBR-5676

Profundidade mínima (Pmi) : 25.00

Profundidade máxima (Pma) : 40.00

Expoente p : 0.50

OBS: No presente caso, os lotes avaliandos e a maioria dos elementos comparativos apresentam medidas frontais semelhantes, desta forma, será aplicada a técnica de homogeneização, nos elementos que não se enquadrem nestas características.

Transposição

Como todos os elementos comparativos estão locados na mesma região, não existe neste caso, fator de transposição.

Coefficiente de Esquina

Conforme disposto no item 8.2.2.7 da NBR-5676

Cz = 1

Área de Influência

Conforme disposto no item 8.2.2.11 da NBR-5676

Fp « Fr e Pe » Pmi

Ricardo Bueno Vianna

Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

50

AVALIAÇÃO

Dimensões do Avaliando

Lotes 74, 75 e 76 = 6.450,00m² (Área Total)

Lote 54 = 2.200,00m²

Lote 55 = 2.200,00m²

Valor calculado

Para o mês de Abril do ano de 2.013

A – Valor Unitário Básico :

- Lotes 74, 75 e 76 - localizados na Av: Dom Pedro I R\$ 85,95 /m²
- Lotes 54 e 55 – localizados na Rua Marcilio Santos R\$ 30,56/m²

B – Área do Terreno :

- Lotes 74, 75 e 76 - localizados na Av: Dom Pedro I 6.450,00 /m²
- Lotes 54 e 55 – localizados na Rua Marcilio Santos 4.400,00/m²

C – Fator Testada : 1,00

D – Fator Profundidade : 1,00

Sendo:

VI = A * B * C * D -- Lotes 74, 75 e 76 - localizados na Av: Dom Pedro I

VI = R\$ 554.377,50

Vla = A * B * C * D -- Lotes 54 e 55 – localizados na Rua Marcilio Santos

Vla = R\$ 134.464,00

Ricardo Bueno Vianna

Engenheiro Civil

Av: Padre Leonardo Nunes, 222 - Centro - Peruíbe - SP - Tel. 9713-6269

51