

30 e

445

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
XI - PINHEIROS DA CAPITAL - SP

Adigam.
15/9/16
[Signature]

0112340-10.2007

PROCESSO : Nº 012340-10.2007.8.26.0011
 CARTÓRIO : 2º OFÍCIO.
 AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
 REQUERENTE : BANCO BRADESCO S/A.
 REQUERIDO : FÁTIMA MALUF.

011 2 FPIN.16.00056855-7 150916 1608 238

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº.0601592133,perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

L A U D O

[Signature]

446 ✓

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: Rua Graúna, s/n, Bairro Jardim Nova Cotia , do Município de Itapevi, SP;

Data da Avaliação: Setembro de 2.016.

Valor de mercado para venda:

Vi = R\$ 91.000,00
(noventa e um mil reais)



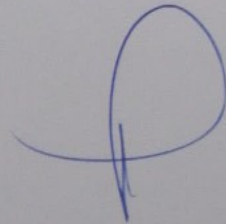
447

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa à apuração do justo, real e atual valor de 01 (um) imóvel, situado no Município de Itapevi, devido a uma Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**.

Por se encontrar em área onde se faz necessário a obtenção de licença para retirada de vegetação e considerando a existência de exuberante vegetação em todo o avaliando foi adotado um Fator Adicional denominado "Licença" na homogeneização dos elementos comparativos em relação ao avaliando na obtenção da média saneada.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.



CAPÍTULO III – VISTORIA

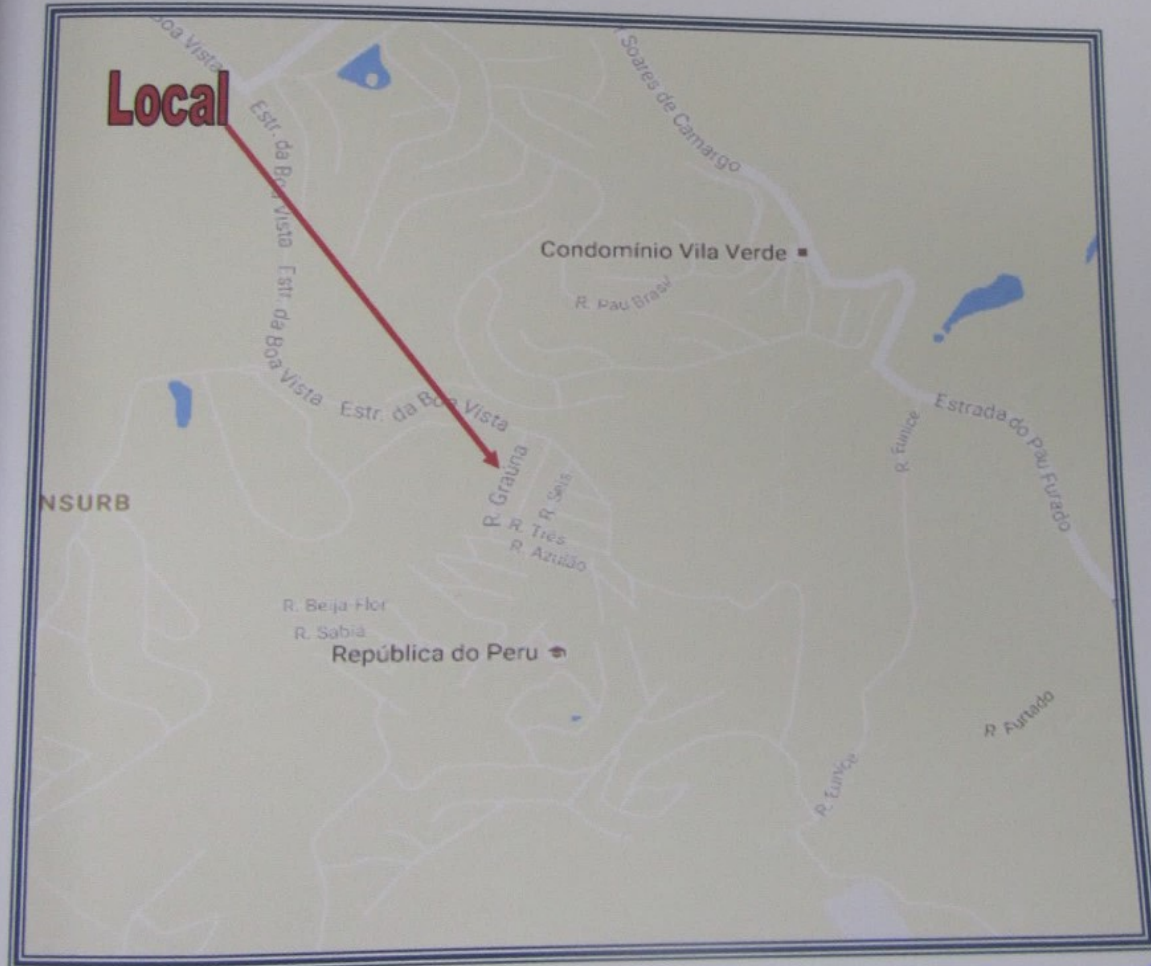
3.1. Localização

O imóvel localiza-se na Rua Graúna, s/n, Bairro Jardim Nova Cotia, do Município de Itapevi, SP;

3.2. Planta Genérica de Valores

Por se encontrarem os elementos comparativos na mesma região geoeconômica o índice fiscal será IF = 1,00

3.3. Planta Localização



449

3.4. Imagem Google

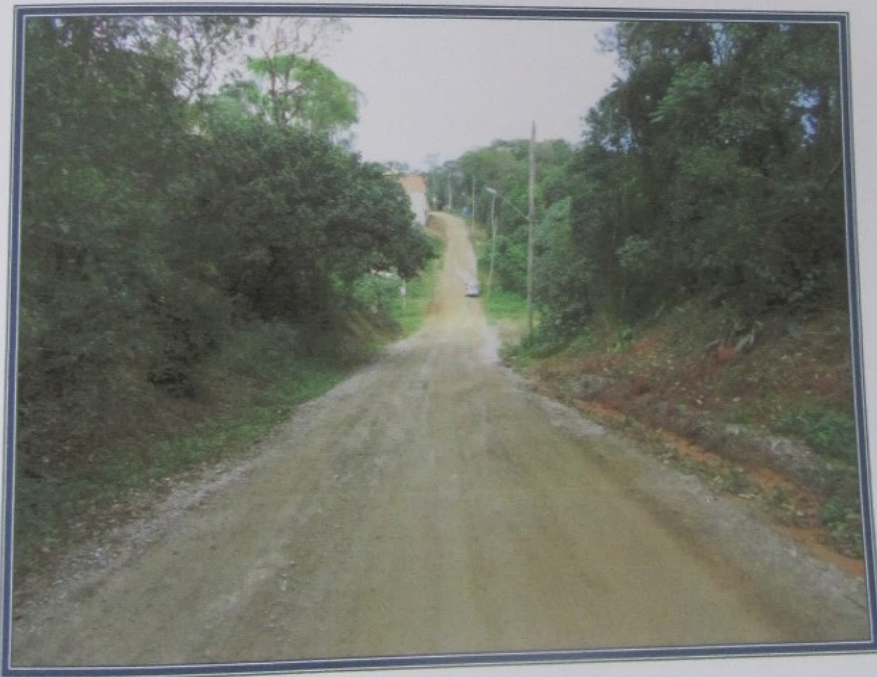


9

3.5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Graúna, que lhe dá acesso.

[Handwritten signature]

3.6. Melhoramentos Públicos

O imóvel possui iluminação pública, água e transporte público.

3.7. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta em aclave em relação ao leito da rua.

3.8. Dimensões

O terreno, conforme matrícula nº 633 (fls.87) possui a seguinte descrição:

"IMOVÉL: Um terreno designado como lote 15 da quadra 7, do lugar denominado "JARDIM NOVA COTIA", situado neste distrito, município e comarca, com área de 400,00 metros quadrados, situado a 115 metros mais ou menos da esquina da Rua Três com a Rua Oito, no sentido de quem da Rua oito se dirige para a estrada de São João, medindo 16,00 metros de frente para a Rua oito; por 25,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente confrontando do lado esquerdo de quem da rua olha o terreno com uma viela, do lado direito e nos fundos com os proprietários ou sucessores".

3.9. Área do terreno

A área do terreno de 400,00m² foi obtida através de consulta à Matrícula nº 633 (fls. 87).

3.10. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direta pela Rua Graúna.

452

3.11. Ilustração fotográfica interna.



Vista interna do terreno.



Mais uma vista interna do terreno.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

4.1 – VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será determinado através do produto da área do terreno, do valor do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$VT = Vu / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\} \times At$$

e

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

$$At = 400,00 \text{ m}^2$$

$$Ms = Vo = R\$ 201,91 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 227,09 \text{ m}^2$$

$$Fp = 16,00$$

$$Fr = 10,00 \text{ (frente de referência)}$$

$$Pe = 25,00 \text{ (profundidade equivalente)}$$

$$Pmi = 25,00 \text{ (profundidade mínima)}$$

$$Pma = 40,00 \text{ m (profundidade máxima)}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50$$

454

Cálculo do fator testada:

$$Cf = (Fr / Fp)^f$$

$$Cf = (10,00 / 16,00)^{0,20};$$

$$Cf = 0,9102$$

Cálculo do Fator Profundidade:

Por Cp se encontrar dentro do intervalo entre Pmi e Pma;

$$Cp = 1,0000$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 201,91/m^2 / \{1+[(0,9102 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 400,00 \text{ m}^2$$

$$VT = 90.369,00$$

Observação: Para o calculo do valor da média saneada de R\$ 201,91 (duzentos e um reais e noventa e um centavos), reportar-se da pesquisa de mercados no Anexo III.



455

4.2 - Valor Total do Imóvel (V_i)

Para a obtenção do Valor Total do Imóvel, foi efetuada a soma do Valor do Terreno (V_t) e das Benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = V_t + V_b,$$

$$V_i = 90.836,00 + 0,00$$

$$V_i = \text{R\$ } 90.836,00$$

Ou em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 91.000,00$$

(noventa e um mil reais)



456

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 12 (doze) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 04 (quatro) anexos.

São Paulo, 09 de setembro de 2.016.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

457

ANEXO I – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO



1.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: =

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2005".

Cumpra informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada na presente avaliação refere-se ao Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego deste método analítico, será dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c \quad \text{Onde:}$$

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

1.1.- TERRENO:

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

1.2.- TRATAMENTO DE FATORES:

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, serão calculados conforme exigências no **item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2**, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na **"Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/Sp"**.

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa **"GEOAVALIAR"**, desenvolvido com base nas **Normas do Ibape**, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;

O campo de arbitrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;

As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;

A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;

Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados.

O "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- fatores padrão construtivo e depreciação.

1.3.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo de maio de 2011.

Através das referidas "Normas", o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u$$
$$V_u = M_s \times (C_f + C_p)$$

Onde:

V_t = Valor do terreno;

A_t = Área do terreno;

V_u = Valor básico unitário;

M_s = Média saneada;

C_f = Coeficiente de frente ou testada;

C_p = Coeficiente de profundidade.

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

A) - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto;

B) - A região do imóvel classifica-se na 2ª Zona - Residencial Horizontal Médio, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 das "Normas", onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: 10,00 m
- Profundidade mínima para a região: 25,00 m
- Profundidade máxima para a região: 40,00 m

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais ($F_r = 10,00$ metros), com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

Cálculo do coeficiente de frente.

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Observação: O expoente do fator frente "f", será igual a "0,20".

Cálculo do coeficiente de profundidade.

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } 1/2 P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

- Para P_e inferior a $1/2 P_{mi}$, adota-se $C_p = (2)^p$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}, \text{ dentro dos limites:}$$

$$P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

- Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3P_{ma}$

Observação: O expoente do fator profundidade "p", será igual a "0,50".

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a "1,0".

D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP";

E) - Transporte dos elementos comparativos para a avaliação, através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo.

F) - Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:.

Coefficiente de esquina ou frente múltipla (Ce):

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 – Grupos I e II, e Tabela 2 – Grupos III e IV.

Coefficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida "Norma".

Coefficiente relativo à consistência (Fc):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida "Norma".

2.- BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo - Versão 2011.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas a profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do **R8-N (Cub - Sinduscon/SP)**.

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2011".



466

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

2.2.- DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de "Ross / Heidecke", levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento "Foc", através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente "K", será observada a idade da edificação "le" e a vida referencial "lr".

Onde:

ROSS:
$$\frac{A}{2} = \frac{1}{n} \left(\frac{x}{n} + x^2 \right)$$

HEIDECKE = $A + (1 - A) \cdot C$ Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

O coeficiente de depreciação "d" é obtido da transformação dos fatores "K" da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = (A \times Vu) \times Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = área total construída

Vu = valor unitário da construção

Foc = depreciação pela idade e estado da construção

3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB \quad \text{Onde:}$$

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPEVI - SP - 2016

SETOR : 1 QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/09/2016
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ESTR. BOA VISTA X RUA GRAUNA

COMP. : BAIRRO : JD NOVA COTIA

CEF : UF : SP

NÚMERO : 0

CIDADE : ITAPEVI - 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: 440,00

TESTADA - (cf) m

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

10,00 PROF. EQUIV. (Pe) :

44,00

TOPOGRAFIA : plano

ESQUINA : Não

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,30

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 140.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : PROPRIETÁRIO

CONTATO : SR. ALÓISIO

OBSERVAÇÃO :

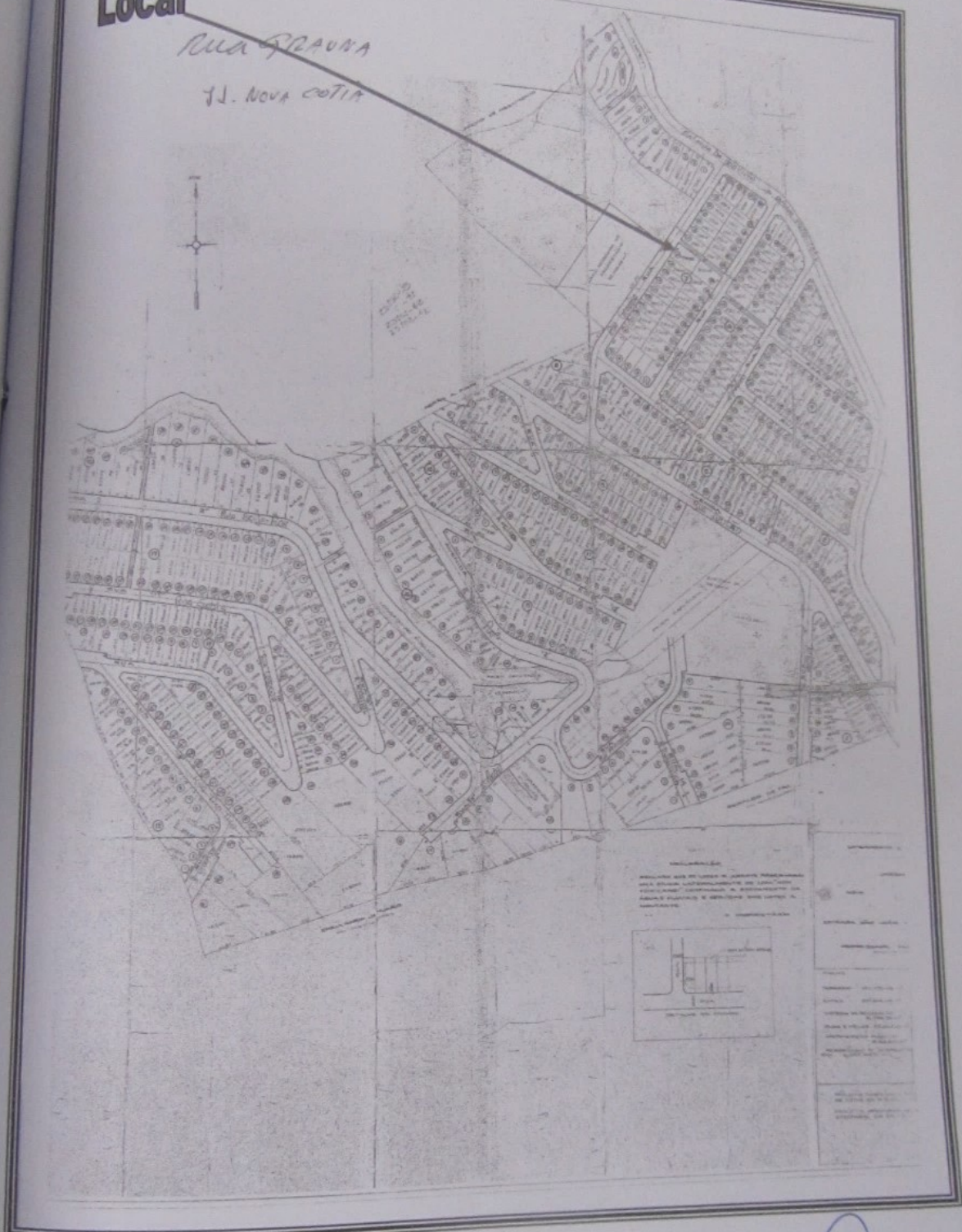
TELEFONE : (11)-976679960

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : -0,23	VALOR UNITÁRIO : 286,36
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 221,50
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7735
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9996
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Fi : 0,00		

Local

RUA STAURO
J.J. NOVA COTIA



[Handwritten signature]

480

