

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª. VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP**

Fábio Silva Moscardini, infra-assinado, engenheiro civil, perito nomeado nos autos de **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** (feito nº 1003236-39.2015.8.26.0576), requerido por **BANICRED FOMENTO MERCANTIL LTDA e OUTRO**, em face de **OSCAR CRESPO PEREZ e OUTRO**, após realizar as diligências e os levantamentos necessários, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência apresentar o seu **LAUDO PERICIAL**.

Termos em que,

Pede deferimento.

São José do Rio Preto, 13 de Outubro de 2.016.

Fábio Silva Moscardini
Eng.º Civil

Avenida Belvedere 550, quadra F, lote 06, Village Damha Rio Preto I - São José do Rio Preto - SP
CEP: 15056-000 Fone: (17) 3021-0297 / (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731

LAUDO PERICIAL

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho pericial tem como objetivo a determinação do valor de mercado dos imóveis abaixo relacionados, todos localizados na cidade de São José do Rio Preto, tendo em vista a ação de execução extrajudicial, anteriormente citada.

- Imóvel I: Matrícula nº 4.427 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP - Galpão Industrial localizado à Rua Coutinho Cavalcanti, nº 226 – Jardim Alto Alegre.

- Imóvel II: Matrícula nº 53.214 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP - Galpão Comercial localizado à Rua Fernando Metilier Pierri, nº 1.233 – Jardim Primavera.

- Imóvel III: Matrícula nº 22.017 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP - Terreno localizado à Rua Theotônio Monteiro de Barros Filho, lote 10, quadra 14 – Parque Residencial Mançor Daud.

II - VISTORIA

Devidamente nomeado por V.Excia., este perito dirigiu-se ao local de cada imóvel, juntamente com o assistente técnico da parte requerente, quando então realizaram vistoria nas dependências dos galpões e no terreno, onde pode observar tudo o que direta ou indiretamente possa interessar a esta ação, no intuito de se obter o justo e real valor dos imóveis em questão.

2.1 – Localização

2.1.1 – Imóvel I

O imóvel I é um imóvel urbano comercial tipo galpão industrial com uma parte assobradada, situado no Jardim Alto Alegre, com frente para a Rua Coutinho Cavalcante e recebeu emplacamento municipal n.º 226, na cidade de São José do Rio Preto.

2.1.2 – Imóvel II

O imóvel II é um imóvel urbano situado comercial tipo galpão industrial com mezanino, situado no Jardim Primavera com frente para Rua Fernando Metilier Pierri, e recebeu emplacamento municipal n.º 1.233, na cidade de São José do Rio Preto.

Avenida Belvedere 550, quadra F, lote 06, Village Damha Rio Preto I - São José do Rio Preto - SP
CEP: 15056-000 Fone: (17) 3021-0297 / (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731

2.1.3 – Imóvel III

O imóvel III trata-se de um terreno urbano situado no Parque Residencial Mançor Daud, com frente para Rua Theotônio Monteiro de Barros Filho, constituído do lote 10, da quadra 14, na cidade de São José do Rio Preto.

2.2 - Melhoramentos Públicos

Todos os locais descritos acima são servidos por todos os melhoramentos públicos e suportes de apoio de urbanização, tais como:

- Pavimentação asfáltica, guias e sarjetas
- Redes de água, esgoto sanitário e galeria de águas pluviais
- Redes de energia elétrica e telefônica
- Iluminação pública
- Serviço de entrega de GLP
- Coleta de lixo domiciliar
- Serviços de Correios e Telégrafos.

2.3 - Características particulares dos imóveis

2.3.1 – Imóvel 1 (Rua Coutinho Cavalcante n.º 226, Jd. Alto Alegre)

Consoante à Lei de Zoneamento Municipal 5.749/95, o imóvel 3, localiza-se na **ZONA 06**, e tem os seguintes usos:

ZONA 06 – Faixas lindeiras a uma série de vias públicas de média ou grande intensidade de tráfego, e por isso atraem a presença do uso comercial, de serviço ou, em certos casos, residencial multifamiliar.

O imóvel vistoriado é constituído por um terreno de formato regular, medindo quinze metros de frente e fundos, por vinte e sete nas laterais, da frente aos fundos, totalizando uma área de quatrocentos e cinco metros quadrados de superfície (405,00 m²).

Sobre o terreno descrito, foi construída uma edificação comercial tipo galpão industrial, com área total de 366,00 m² (pavimento térreo com 316,20 m², e o pavimento superior com 49,80 m²). Referida edificação é composta pelo galpão industrial com fechamentos de alvenaria, piso de concreto e cobertura com estrutura metálica.

Deve-se ressaltar ainda que um mezanino em estrutura metálica com área de 104,28 m².

Avenida Belvedere 550, quadra F, lote 06, Village Damha Rio Preto I - São José do Rio Preto - SP
CEP: 15056-000 Fone: (17) 3021-0297 / (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731

No referido galpão existe uma edificação em alvenaria com mezanino, onde na parte inferior existe uma copa com piso cerâmico, revestimento de azulejo, um banheiro com piso e revestimento cerâmico; um vestiário com piso de ardósia e paredes revestidas com pintura látex e o almoxarifado; e no mezanino três salas e um banheiro;

O galpão possui cobertura em estrutura metálica e telhas galvanizadas, o piso do salão é construído em concreto desempenado, sendo que as instalações hidráulicas e elétricas estão adequadas ao tipo de construção; o mezanino foi executado com piso em tábuas aparelhadas e gradil metálico e pintado em esmalte.

As esquadrias externas (janelas e portões) são metálicas, enquanto que as portas internas, como as dos banheiros e salas são de madeira, sendo que todas encontram-se em regular estado de conservação.

Deve-se ressaltar ainda que o referido prédio ocupa praticamente toda a extensão do terreno, exceção feita ao recuo frontal que é utilizado para estacionamento de veículos. O referido galpão pode ser observado nos anexos fotográficos a seguir.



FOTO 1 – Vista da fachada frontal do galpão situado na Rua Coutinho Cavalcante n.º 226.

Avenida Belvedere 550, quadra F, lote 06, Village Damha Rio Preto I - São José do Rio Preto - SP
CEP: 15056-000 Fone: (17) 3021-0297 / (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731



FOTO 2 – Foto tirada do interior do referido galpão, podendo-se observar o piso em concreto e a cobertura com estrutura metálica e telhas metálicas



FOTO 3 – Outra foto do interior do galpão mostrando o mezanino em estrutura metálica existente no mesmo.

Avenida Belvedere 550, quadra F, lote 06, Village Damha Rio Preto I - São José do Rio Preto - SP
CEP: 15056-000 Fone: (17) 3021-0297 / (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731



FOTO 4 – Foto tirada sobre o mezanino podendo-se observar o piso de madeira existente no mesmo.

2.3.2 – Imóvel 2 (Rua Fernando Metilier Pierri, nº 1.233 – Jardim Primavera.)

Consoante à Lei de Zoneamento Municipal 5.749/95, o imóvel 3, localiza-se na **ZONA 09**, e tem os seguintes usos:

ZONA 09 – Zonas destinadas a atividades incômodas ao uso residencial mas que desempenham importante papel na economia do Município.

O imóvel vistoriado é constituído por um terreno com a denominação particular especial de lote C, da quadra 04, constituído por parte dos lotes n.º 04 e 16, e pelos lotes 01, 02, 03, 17, 18, 19, 20, 21 e 22 da quadra 04, com frente para a Rua Fernando M. Pierri, onde mede 37,50 metros, por igual dimensão nos fundos, onde faz divisa com a Avenida Tarraf, e de um lado onde faz esquina com a Avenida Três, mede 100,00 metros, por igual dimensão pelo outro lado onde faz divisa com as partes dos lotes 04 e 16, ou seja, 37,50 x 100,00 metros, com uma área total de 3.750,00 metros quadrados, situado no Jardim Primavera, bairro desta cidade, distrito, município e comarca de São José do Rio Preto.

A edificação comercial, construída sobre o referido terreno possui 1.930,00 metros quadrados de área construída, situado no Jardim primavera,

Avenida Belvedere 550, quadra F, lote 06, Village Damha Rio Preto I - São José do Rio Preto - SP
CEP: 15056-000 Fone: (17) 3021-0297 / (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731

bairro da cidade de São Jose do Rio Preto, com frente para a Rua Fernando Metilier Pierri e recebeu emplacamento municipal nº 1.233.

O referido galpão possui pé direito alto com 1.930,00 metros quadrados de área construída, contendo um salão, dependências administrativas com 04 salas, copa, banheiros e um refeitório. O galpão em alvenaria possui cobertura em estrutura metálica e telhas galvanizadas, o piso do salão é construído em concreto desempenado, a copa e banheiros com piso cerâmico e as paredes com revestimento cerâmico, as salas com piso cerâmico e forro em gesso cartonado, pintura em látex e instalações hidráulicas e elétricas adequadas ao tipo de construção.



FOTO 1 – Anexo fotográfico destinado a mostrar a fachada do imóvel 2.



FOTO 2 – Anexo fotográfico destinado a mostrar os fundos do referido galpão industrial.

Avenida Belvedere 550, quadra F, lote 06, Village Damha Rio Preto I - São José do Rio Preto - SP
CEP: 15056-000 Fone: (17) 3021-0297 / (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731



FOTO 3 – Nesta foto tem-se uma vista interna do referido galpão, podendo observar o piso de concreto, bem como a estrutura metálica da cobertura.



FOTO 4 – Novamente outra foto mostrando o interior do referido galpão industrial.

Avenida Belvedere 550, quadra F, lote 06, Village Damha Rio Preto I - São José do Rio Preto - SP
 CEP: 15056-000 Fone: (17) 3021-0297 / (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731

2.3.3 – Imóvel 3 (terreno n.º 10, da quadra 14, com frente para a Rua Theotonio Monteiro de Barros Filho, no Parque Residencial Comendador Mançor Daud)

Consoante à Lei de Zoneamento Municipal 5.749/95, o imóvel, localiza-se na **ZONA 01**, e tem os seguintes usos:

ZONA 01 - Zona exclusivamente residencial, de baixa densidade e composta apenas por habitações unifamiliares isoladas.

O imóvel vistoriado é constituído por um terreno de formato regular, medindo 16,50 m (dezesesse metros e cinquenta centímetros) de frente e fundos e 40,00 m (quarenta metros) nas laterais, totalizando uma área de 660,00 m² (seiscentos e sessenta metros quadrados) de superfície.

Quanto à topografia, o terreno apresenta uma declividade branda com inclinação para o fundo, enquanto que a frente está praticamente em nível com o calçamento, conforme pode ser observado nos anexos fotográficos a seguir.



FOTO 1 – Anexo fotográfico destinado a mostrar o terreno visto pela Rua Theotonio Monteiro de Barros Filho

Avenida Belvedere 550, quadra F, lote 06, Village Damha Rio Preto I - São José do Rio Preto - SP
CEP: 15056-000 Fone: (17) 3021-0297 / (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731



FOTO 2 – Anexo fotográfico destinado a mostrar o referido terreno visto pelos fundos.

III - AVALIAÇÃO

Para se chegar ao valor do imóvel foram seguidas as normas do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia) e a NBR 5.676 / 89 - Avaliação de Imóveis Urbanos - da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), procedendo-se da seguinte forma:

IMÓVEL I

3.1 - Determinação do valor do terreno nu (Vtnu)

3.1.1 - Pesquisa de mercado

Para a determinação do valor do terreno foi efetuada uma pesquisa de mercado junto às imobiliárias da cidade de São José do Rio Preto.

No caso específico do lote, objeto da presente avaliação, a dificuldade de se encontrar terrenos com as mesmas características, principalmente nas suas dimensões e localização (Jardim Alto Alegre – Rua Coutinho Cavalcante), em comercializações atuais, levou este Perito à obter valores referentes ao próprio lote, os quais podem ser observados abaixo:

Avenida Belvedere 550, quadra F, lote 06, Village Damha Rio Preto I - São José do Rio Preto - SP
CEP: 15056-000 Fone: (17) 3021-0297 / (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731

- **AMOSTRA 1**

Imobiliária: Tetra Imóveis
Endereço: Rua Rubião Junior, 3492
Corretor: Carlos
Telefone: 3235-3202
Data: 03 de Outubro de 2016.
Valor = R\$ 270.000,00

- **AMOSTRA 2**

Imobiliária: Redentora
Endereço: Avenida Bady Bassitt, 3362 – Centro
Corretor: Cícero
Telefone: 2139-1000
Data: 03 de Outubro de 2016.
Valor : R\$ 290.000,00

- **AMOSTRA 3**

Condominium Imóveis
Endereço: Rua Generosa Bastos, 3.030 – Redentora
Corretor: Cláudio
Telefone: 4009-3333
Data: 03 de Outubro de 2016.
Valor = R\$ 280.000,00

- **AMOSTRA 4**

Imobiliária São José
Corretor: Orlando
Telefone: 9119-2466
Data: 03 de Outubro de 2016.
Valor = R\$ 280.000,00

- **AMOSTRA 5**

Imobiliária: Magnum
Endereço: Rua Independência , 2390 – Boa Vista
Telefone: 4009-5800
Data: 03 de Outubro de 2016.
Valor = R\$ 270.000,00

Avenida Belvedere 550, quadra F, lote 06, Village Damha Rio Preto I - São José do Rio Preto - SP
CEP: 15056-000 Fone: (17) 3021-0297 / (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731

3.1.2 - Coeficiente de flexibilidade (Cf)

Como os valores das amostras são referentes à avaliações das imobiliárias, entende-se que há sempre um poder de negociação em cima do valor fornecido. Para correção deste valor é adotado o que se chama de coeficiente de flexibilidade.

Nesta avaliação, adotou-se o valor de 0,95 para este coeficiente, portanto tem-se

$$Q1 = 270.000,00 \times 0,95 \Rightarrow \mathbf{Q1 = R\$ 256.500,00}$$

$$Q2 = 290.000,00 \times 0,95 \Rightarrow \mathbf{Q2 = R\$ 275.500,00}$$

$$Q3 = 290.000,00 \times 0,95 \Rightarrow \mathbf{Q3 = R\$ 275.500,00}$$

$$Q4 = 280.000,00 \times 0,95 \Rightarrow \mathbf{Q4 = R\$ 266.000,00}$$

$$Q5 = 270.000,00 \times 0,95 \Rightarrow \mathbf{Q5 = R\$ 256.500,00}$$

3.1.3 - Média aritmética dos valores (Qm)

De posse dos valores obtidos junto às imobiliárias, calculou-se então a média aritmética dos mesmos, onde

$$Qm = (Q1 + Q2 + Q3 + Q4 + Q5) / 5$$

$$Qm = (256.500 + 275.500 + 275.500 + 266.000 + 256.500) / 5$$

$$\mathbf{Qm = R\$ 266.000,00}$$

Para verificar se a média é uma boa indicação para o valor do terreno, calculou-se o desvio-padrão, que não deve ser maior que 10 % da média.

Avenida Belvedere 550, quadra F, lote 06, Village Damha Rio Preto I - São José do Rio Preto - SP
CEP: 15056-000 Fone: (17) 3021-0297 / (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731

Calculo do desvio-padrão (σ)

Qi	Qi - Qm = Qi – 266.000,00	(Qi - Qm)² = (Qi – 266.000,00)²
Q1 = 256.500	-9.500,00	90.250.000
Q2 = 275.500	9.500,00	90.250.000
Q3 = 275.500	9.500,00	90.250.000
Q4 = 266.000	0,00	0,00
Q5 = 256.500	-9.500,00	90.250.000

$\Sigma = 361.000.000$

Daí tem-se que $\sigma = \sqrt{[\Sigma (Qi - Qm)^2 / n]}$

$$\sigma = \sqrt{361.000.000 / 5}$$

$$\sigma = 8.497,06$$

(10 % de 266.000,00 é 26.600,00)

Portanto tem-se que o desvio-padrão encontrado (8.497,06), corresponde à 3,19 % da média. Assim, conclui-se que a média aritmética é uma boa indicação para o valor do terreno nu.

Logo tem-se

Vtnu = R\$ 266.000,00

3.2 - Cálculo do valor da edificação (Ve)

Para a avaliação da referida edificação, utilizou-se de estudos procedidos para construções em nossa região, com relação aos custos reais, cujo valor unitário básico, correspondente a galpão industrial semelhantes ao objeto desta avaliação, é de aproximadamente R\$ 1.400,00 / m².

Vue = R\$ 1.400,00 / m²

Avenida Belvedere 550, quadra F, lote 06, Village Damha Rio Preto I - São José do Rio Preto - SP
CEP: 15056-000 Fone: (17) 3021-0297 / (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731

O valor adotado acima é para uma edificação nova, portanto para a edificação em questão deve-se fazer o cálculo da depreciação. Para tal foi utilizado o método de Ross-Heideck:

$$d = (100 - K) / 100 \quad \text{onde } d \text{ é a depreciação}$$

K é o fator obtido da tabela de
Ross-Heideck (ANEXO 1)

Idade aparente (i) = 19 anos

Vida útil (vu) = 40 anos

$i / vu = 19 / 40 = 0,48$, ou seja, 48% (idade em porcentagem da vida).

Considerando a construção com idade em 48% da vida e estado de conservação com reparos simples a serem executados, tem-se da tabela:

$$K = 47,2 \quad \text{portanto}$$

$$d = (100,00 - 47,2) / 100$$

$$d = 0,528$$

Daí tem-se que

$$Ve = Ae \times Vue \times d \quad \text{onde } Ae \text{ é a área construída da edificação;}$$

$$Ve = 366,00 \times 1.400,00 \times 0,528$$

$$Ve = \mathbf{R\$ 270.547,20}$$

3.3 – Cálculo do valor do imóvel (Vi)

$$Vi = Vtnu + Ve$$

$$Vi = 266.000,00 + 270.547,20$$

$$Vi = \mathbf{R\$ 536.547,20}$$

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731

IMÓVEL II

3.1 - Determinação do valor do terreno nu (Vtnu)

3.1.1 - Pesquisa de mercado

Para a determinação do valor da área correspondente a somatória dos terrenos nu, foi efetuada uma pesquisa de mercado junto às imobiliárias da cidade de São José do Rio Preto.

No caso específico da área, objeto da presente avaliação, a dificuldade de se encontrar terrenos com as mesmas características, principalmente nas suas dimensões e localização (Jardim Primavera), em comercializações atuais, levou este Perito à obter valores referentes à própria área referente (somatória dos lotes) que compõe o imóvel, os quais podem ser observados abaixo:

- **AMOSTRA 1**

Imobiliária: Tetra Imóveis
Endereço: Rua Rubião Junior, 3492
Corretor: Carlos
Telefone: 3235-3202
Data: 03 de Outubro de 2.016.
Valor unitário/ m² = R\$ 580,00/ m²

- **AMOSTRA 2**

Imobiliária: Redentora
Endereço: Avenida Bady Bassitt, 3362 – Centro
Corretor: Cícero
Telefone: 2139-1000
Data: 03 de Outubro de 2.016.
Valor unitário/ m² = R\$ 600,00/ m²

- **AMOSTRA 3**

Condominium Imóveis
Endereço: Rua Generosa Bastos, 3.030 – Redentora
Corretor: Cláudio
Telefone: 4009-3333
Data: 03 de Outubro de 2.016.
Valor unitário/ m² = R\$ 550,00/ m²

Avenida Belvedere 550, quadra F, lote 06, Village Damha Rio Preto I - São José do Rio Preto - SP
CEP: 15056-000 Fone: (17) 3021-0297 / (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731

- **AMOSTRA 4**

Imobiliária São José
Corretor: Orlando
Telefone: 9119-2466
Data: 03 de Outubro de 2.016.
Valor unitário/ m² = R\$ 560,00/ m²

- **AMOSTRA 5**

Imobiliária: Magnum
Endereço: Rua Independência , 2390 – Boa Vista
Telefone: 4009-5800
Data: 03 de Outubro de 2.016.
Valor unitário/ m² = R\$ 580,00/ m²

3.1.2 - Coeficiente de flexibilidade (Cf)

Como os valores das amostras são referentes à avaliações das imobiliárias, entende-se que há sempre um poder de negociação em cima do valor fornecido. Para correção deste valor é adotado o que se chama de coeficiente de flexibilidade.

Nesta avaliação, adotou-se o valor de 0,95 para este coeficiente, portanto tem-se

$$Q1 = 580,00 \times 0,95 \Rightarrow Q1 = \mathbf{R\$ 551,00}$$

$$Q2 = 600,00 \times 0,95 \Rightarrow Q2 = \mathbf{R\$ 570,00}$$

$$Q3 = 550,00 \times 0,95 \Rightarrow Q3 = \mathbf{R\$ 522,50}$$

$$Q4 = 560,00 \times 0,95 \Rightarrow Q4 = \mathbf{R\$ 532,00}$$

$$Q5 = 550,00 \times 0,95 \Rightarrow Q5 = \mathbf{R\$ 522,50}$$

3.1.3 - Média aritmética dos valores unitários (Qm)

De posse dos valores obtidos junto às imobiliárias, calculou-se então a média aritmética dos mesmos, onde

$$Qm = (Q1 + Q2 + Q3 + Q4 + Q5) / 5$$

$$Qm = (551,00 + 570,00 + 522,50 + 532,00 + 522,50) / 5$$

Avenida Belvedere 550, quadra F, lote 06, Village Damha Rio Preto I - São José do Rio Preto - SP
CEP: 15056-000 Fone: (17) 3021-0297 / (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731

Qm = R\$ 539,60

Para verificar se a média é uma boa indicação para o valor unitário da área em avaliação, calculou-se o desvio-padrão, que não deve ser maior que 10 % da média.

Calculo do desvio-padrão (σ)

Qi	Qi - Qm = Qi - 539,60	(Qi - Qm) ² = (Qi - 539,60) ²
Q1 = 551,00	11,40	129,96
Q2 = 570,00	30,40	924,16
Q3 = 522,50	-17,10	292,41
Q4 = 532,00	-7,60	57,76
Q5 = 522,50	-17,10	292,41

$\Sigma = 1.696,70$

Daí tem-se que $\sigma = \sqrt{[\Sigma (Qi - Qm)^2 / n]}$

$\sigma = \sqrt{1.696,70 / 5}$

$\sigma = 18,42$

(10 % de 539,60 é 53,96)

Portanto tem-se que o desvio-padrão encontrado (18,42), corresponde à 3,41 % da média. Assim, conclui-se que a média aritmética é uma boa indicação para o valor unitário da área em questão.

Logo tem-se

$V_{anua} = \text{Área} \times V_{unit.}(Q_m)$

$V_{anua} = 3.750,00 \times 539,60$

V_{anua} = R\$ 2.023.500,00

Avenida Belvedere 550, quadra F, lote 06, Village Damha Rio Preto I - São José do Rio Preto - SP
 CEP: 15056-000 Fone: (17) 3021-0297 / (17) 99149-2425

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATIA REGINA AGUERA FONTES SEGURA, liberado nos autos em 14/10/2016 às 09:57. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003236-39.2015.8.26.0576 e código D9C31A.

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731

3.2 - Cálculo do valor da edificação (Ve)

Para a avaliação da referida edificação, utilizou-se de estudos procedidos para construções em nossa região, com relação aos custos reais, cujo valor unitário básico, correspondente a edificação de galpão industrial semelhantes ao objeto desta avaliação, é de aproximadamente R\$ 1.400,00 / m².

Vue = R\$ 1.400,00

O valor adotado acima é para uma edificação nova, portanto para a edificação em questão deve-se fazer o cálculo da depreciação. Para tal foi utilizado o método de Ross-Heideck:

$d = (100 - K) / 100$ onde d é a depreciação
K é o fator obtido da tabela de
Ross-Heideck (ANEXO 1)

Idade aparente (i) = 22 anos

Vida útil (vu) = 40 anos

$i / vu = 22 / 40 = 0,55$, ou seja, 55% (idade em porcentagem da vida).

Considerando a construção com idade em 55% da vida e estado de conservação com reparos simples a serem executados, tem-se da tabela:

K = 53,0 portanto

$d = (100,00 - 53,0) / 100$

d = 0,470

Daí tem-se que

$Ve = Ae \times Vue \times d$ onde Ae é a área construída da edificação;

$Ve = 1.930,00 \times 1.400,00 \times 0,47$

Ve = R\$ 1.269.940,00

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731

3.3 – Calculo do valor do imóvel (Vi)

$$Vi = Vtnu + Ve$$

$$Vi = 2.023.500,00 + 1.269.940,00$$

$$Vi = \mathbf{R\$ 3.293.440,00}$$

IMÓVEL III

3.1 - Determinação do valor do terreno nu (Vtnu)

3.1.1 - Pesquisa de mercado

Para a determinação do valor do terreno foi efetuada uma pesquisa de mercado na internet, nos sites Diário Imóveis e Vivareal Imóveis, onde obteve-se as seguintes amostras referente a terrenos a venda no Parque Residencial Comendador Mançor Daud.

- **AMOSTRA 1**

Evaldo Imóveis
Telefone: 3021-1689
Data: 03 de Outubro de 2.016.
Valor : R\$ 260.000,00
Área do terreno = 576,00 m²
Valor Unitário = R\$ 451,39 / m²

- **AMOSTRA 2**

Valoriza Imóveis
Telefone: 3364-3550
Data: 03 de outubro de 2.016.
Valor : R\$ 340.000,00
Área do terreno = 672,00 m²
Valor Unitário = R\$ 505,95 / m²

Avenida Belvedere 550, quadra F, lote 06, Village Damha Rio Preto I - São José do Rio Preto - SP
CEP: 15056-000 Fone: (17) 3021-0297 / (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731

- **AMOSTRA 3**

Imobiliária Interplan
Telefone: 3211-1212
Data: 03 de Outubro de 2.016.
Valor : R\$ 300.000,00
Área do terreno = 672,00 m²
Valor Unitário = R\$ 446,43 / m²

- **AMOSTRA 4**

Locall Imóveis
Telefone: 3355-1090
Data: 03 de Outubro de 2.016
Valor : R\$ 350.000,00
Área do terreno = 672,00 m²
Valor Unitário = R\$ 520,83 / m²

- **AMOSTRA 5**

Imobiliária Interplan
Telefone: 3211-1212
Data: 03 de Outubro de 2.016.
Valor : R\$ 265.000,00
Área do terreno = 672,00 m²
Valor Unitário = R\$ 394,35 / m²

3.1.2 - Média aritmética dos valores unitários (Q)

Com os valores unitários de cada uma das amostras, calculou-se então a média aritmética dos mesmos, onde

$$Q = (Vu1 + Vu2 + Vu3 + Vu4 + Vu5) / 5$$

$$Q = (451,39 + 505,95 + 446,43 + 520,83 + 394,35) / 5$$

$$Q = \mathbf{R\$ 463,79 / m^2}$$

Para verificar se a média é uma boa indicação para o valor unitário do terreno nu, calculou-se o desvio-padrão, que não deve ser superior à 10% da média.

Avenida Belvedere 550, quadra F, lote 06, Village Damha Rio Preto I - São José do Rio Preto - SP
CEP: 15056-000 Fone: (17) 3021-0297 / (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731

Calculo do desvio-padrão (σ)

Qi	Qi - Qm = Qi - 463,79	(Qi - Qm) ² = (Qi - 463,79) ²
Q1 = 451,39	-12,40	153,76
Q2 = 505,95	42,16	1.777,47
Q3 = 446,43	-17,36	301,37
Q4 = 520,83	57,04	3.253,56
Q5 = 394,35	-69,44	4.821,91

$\Sigma = 10.308,07$

Daí tem-se que $\sigma = \sqrt{[\Sigma (Qi - Qm)^2 / n]}$

$$\sigma = \sqrt{10.308,07 / 5}$$

$$\sigma = 45,40$$

(10 % de 463,79 é 46,38)

Portanto tem-se que o desvio-padrão encontrado (45,40), corresponde à 9,79 % da média. Portanto, conclui-se que a média é uma boa indicação para o valor unitário do terreno nu.

Logo, o valor unitário do terreno nu adotado na presente avaliação é de:

Q = R\$ 463,79 / m² de terreno

3.1.3 - Coeficiente de flexibilidade (Cf)

Como os valores das amostras são referentes à ofertas, entende-se que há sempre um poder de negociação em cima do valor ofertado, para tal correção é adotado um coeficiente de flexibilidade.

Nesta avaliação adotou-se o valor de 0,95 para este coeficiente, portanto

Avenida Belvedere 550, quadra F, lote 06, Village Damha Rio Preto I - São José do Rio Preto - SP
CEP: 15056-000 Fone: (17) 3021-0297 / (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731

$Q_f = C_f \times Q$, onde Q_f é o valor unitário final do terreno nu

$$Q_f = 0,95 \times 463,79$$

$$Q_f = \text{R\$ } 440,60 / \text{m}^2$$

3.1.4 - Valor do terreno nu (V_{tnu})

$V_{tnu} = A_t \times Q_f$ onde A_t é a área total do terreno

$$V_{tnu} = 660,00 \times 440,60$$

$$V_{tnu} = \text{R\$ } 290.796,00$$

IV – CONCLUSÃO

Diante do exposto, pode-se concluir que o valor dos imóveis descritos anteriormente e objetos desta avaliação, para o mês de Outubro de 2.016 é de:

Valor do imóvel I (Matrícula n.º 4.427, 1.º O.R.I / S.J.R.P) = R\$ 536.547,00

(quinhentos e trinta e seis mil, quinhentos e quarenta e sete reais)

Valor do imóvel II (Matrícula n.º 53.214, 1.º O.R.I / S.J.R.P) = R\$ 3.293.440,00

(três milhões, duzentos e noventa e três mil, quatrocentos e quarenta)

Valor do imóvel III (Matrícula n.º 22.017, 2.º O.R.I / S.J.R.P) = R\$ 290.796,00

(duzentos e noventa mil, setecentos e noventa e seis reais)

Avenida Belvedere 550, quadra F, lote 06, Village Damha Rio Preto I - São José do Rio Preto - SP
CEP: 15056-000 Fone: (17) 3021-0297 / (17) 99149-2425

Fábio Silva Moscardini
Engenheiro civil - CREA 5060727731

V – ENCERRAMENTO

Este laudo vai digitalizado em 23 (vinte e três) páginas, esta última que vai datada e assinada.

Agradecido pela confiança, encerro o presente trabalho e coloco-me à disposição para quaisquer outros esclarecimentos.

São José do Rio Preto, 13 de Outubro de 2.016.

Fábio Silva Moscardini
Perito do juízo - Eng.º Civil

Avenida Belvedere 550, quadra F, lote 06, Village Damha Rio Preto I - São José do Rio Preto - SP
CEP: 15056-000 Fone: (17) 3021-0297 / (17) 99149-2425