

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO

PROCESSO nº. 1088276-93.2014.8.26.0100

JOSÉ ROBERTO PRICOLI, engenheiro civil com registro no C.R.E.A. sob nº. 060.104.468 1, perito nomeado nos autos da Ação de **Execução de Título Extrajudicial - Mútuo**, requerida por **Banco BVA S/A - Em Liquidação Extrajudicial**, contra **BLUE STAR INTERMEDIÇÃO E NEGÓCIOS LTDA. e outros**, feito esse que se processa perante esse R. Juízo, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar as conclusões a que chegou por intermédio do presente

L A U D O

I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

- I.1** À fls. 657 o signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança desse R. Juízo, para elaborar Laudo de Avaliação de um imóvel comercial.
- I.2** Não houve indicação de assistentes técnicos.

II. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL:	Terreno com edificação comercial						
LOCAL:	Rua Prom. Gabriel Nettuzzi Peres, nº. 224, Santo Amaro, São Paulo, SP.						
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="background-color: red; color: white;">QUADRO DE ÁREAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área de Terreno</td> <td>551,47 m²</td> </tr> <tr> <td>Área Construída</td> <td>664,00 m²</td> </tr> </tbody> </table>		QUADRO DE ÁREAS		Área de Terreno	551,47 m ²	Área Construída	664,00 m ²
QUADRO DE ÁREAS							
Área de Terreno	551,47 m ²						
Área Construída	664,00 m ²						
<p>Nota 1: Área de terreno extraída da matrícula nº. 11.856, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.</p> <p>Nota 2: Área construída extraída da Certidão de Dados Cadastrais – IPTU 2020.</p>							
<p>1 - Valor de mercado do imóvel: R\$ 3.300.000,00 <i>(Três milhões e trezentos mil reais)</i></p> <p>2 – Valor de Mercado da fração ideal de 50%: R\$ 1.650.000,00 <i>(Hum milhão seiscentos e cinquenta mil reais)</i></p>							
DATA DA AVALIAÇÃO: Abril de 2020							

III. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo será a determinação do valor atual de mercado de um imóvel, bem como da fração ideal de 50% do mesmo, valores estes válidos para pagamento nesta data e considerando o mesmo livre e desimpedido.

IV. METODOLOGIA

A metodologia avaliatória deriva de três métodos básicos:

- Método do custo
- Método comparativo de dados de mercado
- Método da renda

O método do custo mensura o quanto seria necessário para repor um determinado bem, através de orçamentos sintéticos ou analíticos.

O método comparativo de dados do mercado consiste em cotejar o bem a partir do tratamento estatístico de outros similares.

Já o método da renda trata de avaliar o bem a partir da sua possibilidade futura de geração de renda, a valoração econômica.

Para determinar o valor de mercado do imóvel, utilizamos o método evolutivo, sendo o valor do terreno apurado através do método comparativo de dados do mercado, com uso do tratamento por fatores e as benfeitorias calculadas pelo método do custo.

Grau de fundamentação

A norma NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos define 3 (três) graus de fundamentação que consideram os itens abaixo relacionados, atribuindo pontos para cada exigência alcançada:

- Caracterização do imóvel avaliando
- Coleta de dados de mercado
- Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados
- Identificação dos dados de mercado
- Extrapolação conforme B.5.2 do Anexo B (não ultrapassar em 50% os limites observados na amostra, no caso de variáveis proxy ou quantitativas)
- Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores

No Anexo nº. 02, apresentamos o enquadramento deste laudo segundo seu grau de fundamentação (**Grau II**), conforme a norma citada, para determinar o valor de mercado do imóvel.

Grau de precisão

O enquadramento é função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa. Nos anexos, apresentamos o enquadramento segundo o grau de precisão, conforme a norma citada:

Em Anexo nº. 02, avaliação do imóvel – Grau III – Amplitude de 20,94%.

V. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

V.1 OBJETO

O imóvel objeto do presente laudo é constituído por 1 (um) prédio comercial e respectivo terreno.

V.2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel está situado na Rua Promotor Gabriel Nettuzzi Perez (antiga Rua General Carneiro), nº. 224/ 228, no bairro denominado Santo Amaro, no município de São Paulo, SP.

A quadra em que se situa o imóvel é formada pelas vias: Promotor Gabriel Nettuzzi Perez, Des. Bandeira de Melo, Manuel Borba e Av. Adolfo Pinheiro.

Trata-se da quadra 032 do setor 088 do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



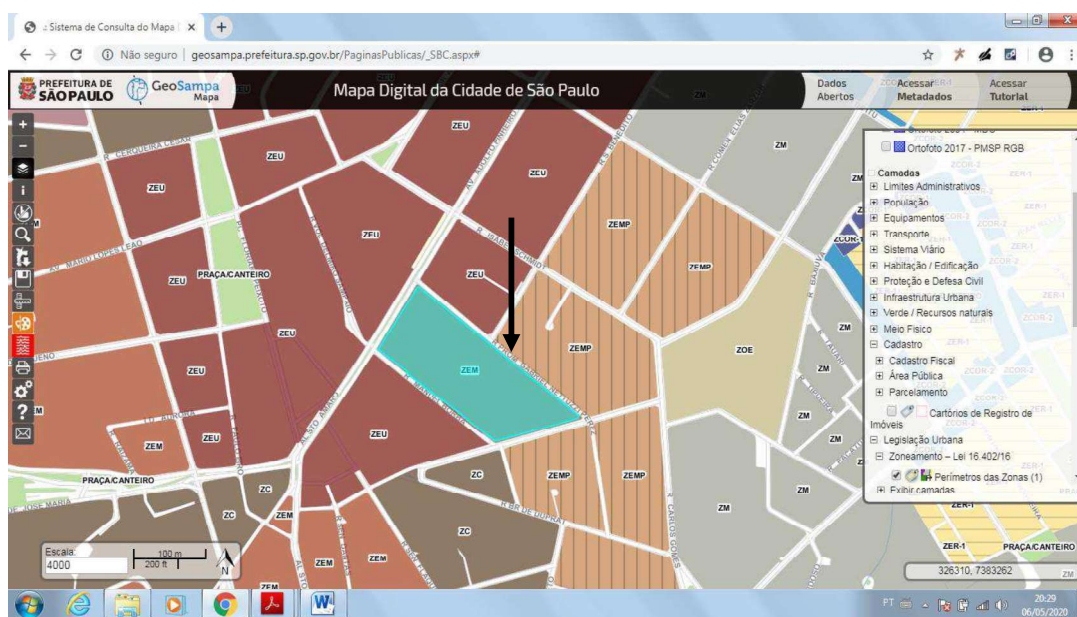
Vista da região, com destaque para a Rua Prom. Gabriel Nettuzzi Perez, no trecho fronteiriço ao imóvel avaliando.



Idem a foto anterior vista de outro ângulo.

V.3 ZONEAMENTO

Após consultarmos os mapas e textos das Leis e Decretos Municipais que definem o Zoneamento do Município de São Paulo, constatamos que o imóvel, objeto do presente Laudo está enquadrado em **Zona ZEM – Zona Eixo Estruturação da Transformação Metropolitana**, o que poderá ser confirmado por consulta expressa aos órgãos municipais competentes.



V.4 CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL

V.4.1 GERAIS

V.4.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

A Rua Prom. Gabriel Netuzzi Peres, no trecho fronteiro ao imóvel, apresenta-se plana, pavimentada em asfalto, com 1 pista de rolamento em duplo sentido com, aproximadamente, 6,50 m de largura de leito carroçável.

V.4.1.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Trata-se de região homogênea, ocupada por casas residenciais, sobrados e casas térreas comerciais, comércio de âmbito local, etc., que apresentam características predominantemente comerciais.

V.4.1.3 INFRA-ESTRUTURA URBANA

O local é servido por: asfalto, guias e sarjetas, passeio, redes de águas pluviais, água potável, esgoto, redes de energia elétrica domiciliar e pública (iluminação), arborização e telefone.

V.4.1.4 SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

Existe serviço de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais que trafegam pela Av. Adolfo Pinheiro, com destino ao centro e bairros.

Existe serviço de coleta de lixo e correios.

V.4.2 PARTICULARES

V.4.2.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

As principais características do imóvel, objeto do presente trabalho, são as a seguir descritas.

Fazemos notar, ainda, que a documentação anexada, principalmente certidões e fotografias, auxiliam a descrição que segue.

V.4.2.2 TERRENO

De acordo com a documentação fornecida e, ainda, vistoria externa realizada no local, pôde-se constatar que o terreno apresenta-se plano, com solo seco, formato regular e situado ao nível da rua para a qual entesta.

São as seguintes suas dimensões:

Dimensões e Área	
Frente Principal	10,00 m
Lateral Direita	53,81 m
Lateral Esquerda	53,81 m
Fundos	10,00 m
Área	551,47 m²

Nota: Dimensões e área extraídas da matrícula nº. 11.856 do 11º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

V.4.2.3 BENFETORIAS

Conforme agendado nos autos, no dia 05/03/2020, o signatário compareceu à Rua Prom. Gabriel Nettuzzi Perez, nº. 224 para realização da vistoria.

Entretanto, não foi possível realizar a vistoria no interior do imóvel devido à ausência do responsável pela abertura do imóvel.

Dessa forma, foi realizada vistoria externa do imóvel, assim como da região ao qual se encontra.

Em relação à vistoria interna, o signatário pôde constatar o acabamento e estado de conservação, com base em fotos apresentadas no site da imobiliária grupo Possi Imóveis (www.grupopossi.com.br/imoveis/loja-com-550-m-santo-amaro/SA7340), a qual está responsável pela venda do imóvel.

De acordo com vistoria externa realizada, pôde-se contatar que se trata de uma edificação comercial composta por 2 pavimentos, com 664,00 m² de área construída, do tipo “Escritório de Padrão Simples sem elevador (+)”, que denota idade de 27 (vinte e sete) anos e encontra-se em estado de conservação necessitando de reparos simples “e”.

O pavimento térreo é composto por salão destinado a comércio e o pavimento superior composto por 4 salas, tendo cada uma 2 banheiros.

Apresenta estrutura de concreto armado; fechamento lateral em alvenaria; cobertura em laje de concreto armado; piso cerâmico (salão térreo)/ cerâmico nos banheiros; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida (salão e salas)/ azulejos brancos até 2,00 m (banheiros); fachada revestida em pintura látex sobre massa corrida e esquadrias de alumínio.

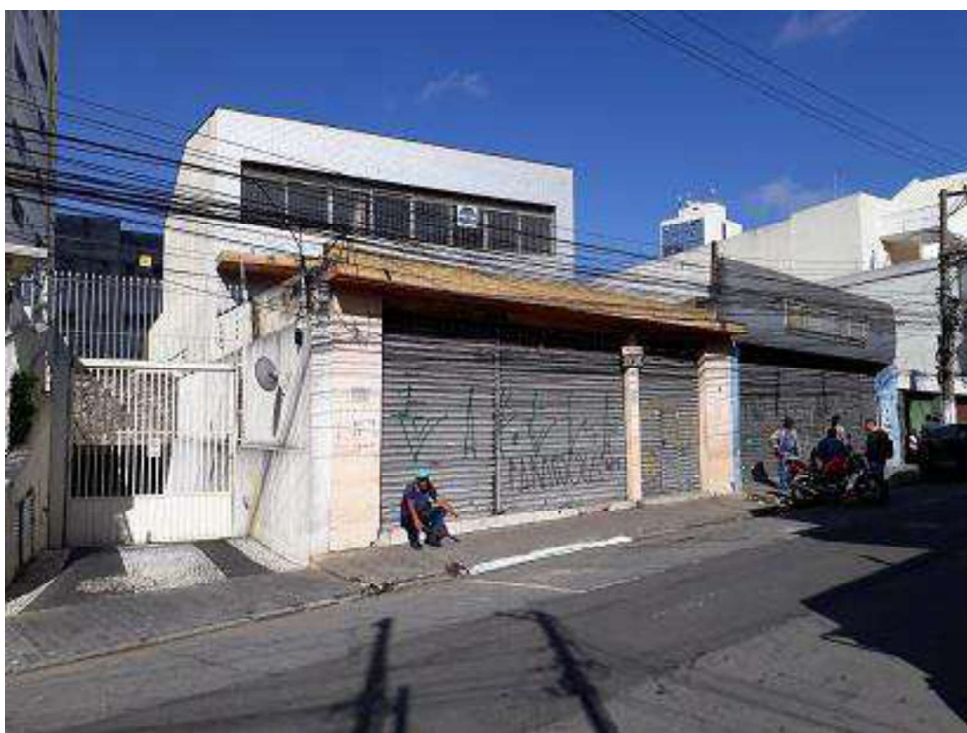
NOTAS:

1 – Área Construída extraída da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel (IPTU).

2 - Os acabamentos internos foram descritos com base em fotos do imóvel postadas no site da imobiliária responsável pela comercialização do imóvel.



Fachada do imóvel vista da Rua Prom. Gabriel Nettuzzi Perez.



Idem a foto anterior vista de outro ângulo.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Outros aspectos da fachada do imóvel.

VI. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL CONSOANTE O MÉTODO EVOLUTIVO (Abril/2020)

O Valor de Mercado do imóvel será obtido através do Método Evolutivo, com base na NBR-14.653-2.

Segundo a NBR-14.653-2, na aplicação do método evolutivo tem-se:

“A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (V_T + V_B) \cdot F_c$$

onde:

VI é o valor do imóvel;

V_T é o valor do terreno;

V_B é o valor da benfeitoria;

F_c é o fator de comercialização. ”

A referida norma recomenda ainda que, na utilização do método evolutivo o terreno seja obtido através do método comparativo de dados de mercado (ou involutivo), e que as benfeitorias sejam calculadas pelo método do custo, sendo que o fator de comercialização seja levado em conta em função da conjuntura de mercado.

VI.1 VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será calculado pelo **Método Comparativo de dados de mercado**, que é obtido através da comparação de dados pesquisados no mercado relativos a outros de características similares.

Todas as eventuais diferenças foram consideradas através de **TRATAMENTO POR FATORES**, de acordo com a **NBR 14.653 – partes 1 e 2**, a partir de determinados ajustes.

Os imóveis de referência coletados encontram-se devidamente descritos nas planilhas que compõem o Anexo nº. 01.

O Valor do Terreno será obtido pelo produto entre a área do terreno e o respectivo valor unitário básico.

VI.1.1 VALOR UNITÁRIO BÁSICO (V_u)

De acordo com os cálculos efetuados no Anexo nº. 01, a média aritmética saneada dos valores unitários homogeneizados para as características do imóvel avaliando, referente ao mês de abril de 2020, é de:

$$V_u = R\$ 4.571,16/m^2$$

VI.1.2 VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_T = V_{\text{Unit.}} \times A_{\text{Terreno}} \times C_f \times C_{\text{prof.}} \times C_{\text{top.}}$$

Onde:

V_T = valor total do terreno

V_{Unit.} = valor unitário de terreno = R\$ 4.571,16/m²

A_{Terreno} = área de terreno = 551,47 m²

C_f = Coeficiente de testada / frente = 1,00

C_{Prof.} = Coeficiente de Profundidade = 0,959

C_{Top.} = Coeficiente de Topografia = 1,00

$$V_T = R\$ 4.571,16/m^2 \times 551,47 \text{ m}^2 \times 1,00 \times 0,959 \times 1,00$$

$$V_T = R\$ 2.417.502,44$$

(Dois milhões quatrocentos e dezessete mil quinhentos e dois reais e quarenta e quatro centavos).

VI.2 VALOR DA EDIFICAÇÃO

Para avaliação da edificação, utilizamos o método da quantificação de custo através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, publicado pelo IBAPE (uso do R8N de São Paulo – SP.).

$$V_E = \text{Área} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$$

Onde:

V_E = Valor da edificação;

Área = Área total construída;

P = Padrão da edificação, conforme classificação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”;

R8N = Índice fornecido pelo Sindicato da Construção Civil, que mede o custo de uma Unidade Padronizada na data base de referência, com ajustes para a região avalianda;

Depreciação = utilizado o critério de Ross-Heidecke, que leva em conta a idade do imóvel e o estado de conservação.

$V_E = \text{Área Construída} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$

Onde:

V_E = Valor da Edificação

Área Construída = 664,00 m²

P - Escritório Simples s/elev.(+) = 1,440

R8N (Janeiro/2020) = R\$ 1.433,26/m²

Depreciação (27 anos – “e”) = 0,678

$V_E = 664,00 \text{ m}^2 \times 1,440 \times \text{R\$ } 1.433,26/\text{m}^2 \times 0,641$

$V_E = \text{R\$ } 878.442,99$

VI.3 VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será obtido mediante a adição dos valores referentes ao terreno e às edificações, disso resultando:

$V_{\text{Imóvel}} = (V_T + V_E) \times F_c$

$V_{\text{Imóvel}} = (\text{R\$ } 2.417.502,44 + \text{R\$ } 878.442,99) \times 1,00$

$V_{\text{Imóvel}} = \text{R\$ } 3.295.945,43$, ou seja:

$V_{\text{Imóvel}} = \text{R\$ } 3.300.000,00$

(Três milhões e trezentos mil reais)

VII. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DA FRAÇÃO IDEAL PERTENCENTE AO EXECUTADO VICENTE CHIARELLO

Conforme Certidão de Penhora acostada à fls. 636/639, o percentual do executado Vicente Chiarello de direitos sobre o imóvel corresponde a 50%.

Dessa forma, o Valor de Mercado referente ao percentual que cabe ao Executado será obtido da seguinte forma:

$$V_{50\% \text{ do imóvel}} = V_{\text{Imóvel}} \times 50\%$$

$$V_{50\% \text{ do imóvel}} = R\$ 3.300.000,00 \times 0,50$$

$$\mathbf{V_{50\% \text{ do imóvel}} = R\$ 1.650.000,00}$$

(Hum milhão seiscentos e cinquenta mil reais.)

VII. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário considera encerrado o presente Laudo que consta de 19 (dezenove) folhas, sendo esta última datada e assinada.

Seguem os seguintes anexos elucidativos:

ANEXO nº. 01: Homogeneização dos Imóveis de Referência.

ANEXO nº. 02: Tabela de Graus de Fundamentação / Precisão.

ANEXO nº. 03: Certidão de Dados Cadastrais.

São Paulo, 06 de maio de 2020.


JOSE ROBERTO PRICOLI
ENGº. CIVIL
CREA 060.104.468 1