

Edgard Colombo Junior
Engenheiro Civil e Auditor Ambiental

Exmo. Sr. Dr. Juíz de Direito da 10ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo

Processo nº: **1123875-54.2018.8.26.0100**

Classe/Assunto: **Cumprimento de Sentença - Valor da Execução / Cálculo / Atualização**

Exequente: **Brian Gonzalez Oliveira**

Executado: **Triade Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outro**

Edgard Colombo Junior, engenheiro covil regularmente inscrito no CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, Perito Judicial nomeado fls.343 nos autos do processo em epígrafe, tendo procedido a diligência e estudos necessários ao cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem mui respeitosamente perante esse MM. Juízo apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente

LAUDO de AVALIAÇÃO

composto dos seguintes itens:

1. PRELIMINARES
2. AVALIAÇÃO do IMÓVEL
3. CONCLUSÃO e ENCERRAMENTO
4. ANEXO 1 – FOTOS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS E DO CONDOMÍNIO

1.PRELIMINARES

Em atendimento intimação recebida, este trabalho visa apresentar a avaliação das unidades 72 e 73 do Conjunto Habitacional “Residencial Nova Utinga”, conjunto “C” (Edificio Bauru) sito à Av. Sapopemba n. 1601, Jardim Utinga, Santo André, SP tendo efetuado diligência ao local.

2. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

VISTORIA - Imóveis: apartamentos

2.1 Do local

Av. Sapopemba n. 1601, Jardim Utinga, Santo André, SP

Características locais: via asfaltada, com iluminação pública, rede de telefonia, água encanada, rede de esgoto, rede de gás, energia elétrica e demais benfeitorias urbanas.

2.2 Dos imóveis – desocupados e sem acabamentos

Conjunto Habitacional Residencial Nova Utinga

Conjunto C – Edifício Bauru

Unidade 72 – Matrícula nº 85.816 - 2º Registro de Imóveis de Santo André (fls. 313/314)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula	Ficha
85.816	1

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS

SANTO ANDRÉ - SP
CNS cartório: 11257-3
Santo André, 24 de fevereiro de 2014

O **apartamento nº 72**, localizado no **7º andar** do "**EDIFÍCIO BAURU**", integrante do Conjunto Habitacional "**RESIDENCIAL NOVA UTINGA CONJUNTO "C"**", situado na Avenida Sapopemba nº 1.601, Jardim Utinga, nesta cidade, possuindo a área privativa de **62,900m²**, área comum de **19,397m²**, estando nesta incluída uma vaga de garagem indeterminada, perfazendo uma área total construída de **82,297m²**, correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum no todo do conjunto igual a **0,0017361** ou **0,17361%**. O CONJUNTO "C" do empreendimento "**RESIDENCIAL NOVA UTINGA**", do qual o **EDIFÍCIO BAURU** é integrante, foi construído sobre o terreno de 20.818,65m². Classificação Fiscal nº 10.346.099 (em área maior).

Unidade 73 - Matrícula nº 85.817 - 2º Registro de Imóveis de Santo André (fls. 315/316)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula	Ficha
85.817	1

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS

SANTO ANDRÉ - SP
CNS cartório: 11257-3
Santo André, 24 de fevereiro de 2014

O **apartamento nº 73**, localizado no **7º andar** do "**EDIFÍCIO BAURU**", integrante do Conjunto Habitacional "**RESIDENCIAL NOVA UTINGA CONJUNTO "C"**", situado na Avenida Sapopemba nº 1.601, Jardim Utinga, nesta cidade, possuindo a área privativa de **62,900m²**, área comum de **19,397m²**, estando nesta incluída uma vaga de garagem indeterminada, perfazendo uma área total construída de **82,297m²**, correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum no todo do conjunto igual a **0,0017361** ou **0,17361%**. O CONJUNTO "C" do empreendimento "**RESIDENCIAL NOVA UTINGA**", do qual o **EDIFÍCIO BAURU** é integrante, foi construído sobre o terreno de 20.818,65m². Classificação Fiscal nº 10.346.099 (em área maior).

Unidade 72 = unidade 73

Área útil: 62,90m² Área comum: 19,397 m² Área total: 82,297 Fração ideal: 0,17361 %

Obs. incluída 1 vaga de garagem indeterminada.

Inscrição cadastral: 10.346.099 (em área maior)

Conj. Hab. Res. Nova Utinga		
Eqptos.	Sim	Não
S.Festas	X (2)	
S.Jogos		X
S.Ginas.	X	
piscina	X	
sauna		X
Play ground	X	
brinquedoteca	X	
churrasqueiras	x (2)	
quadra	X	
recepção	X	
guarita	X (2)	
conjuntos	6 torres c/. 3 blocos cada	
blocos	18 (576 unidades)	
nº andares	8	
apto/andar	4	
elevadores	1 / bloco	

Conj. Hab. Res. Nova Utinga Conjunto. C Edifício Bauru			
Acabamentos unidades: 72 = 73			
local	piso	parede	forro
sala	cimentado	latex	latex
área de serviço	cerâmica	azulejo	latex
WC	cerâmica	azulejo	latex
cozinha	cerâmica	azulejo	latex
3 quartos	cimentado	latex	latex
caixilhos	alumínio		
chuveiro	elétrico		

Idade referencial: 8 anos

Padrão Construtivo: Simples c/.elevador (Ic = 1,680)

Foc = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação

Ref. (g) – estado de conservação: necessitando reparos importantes

$K = 0,454$ $Foc = R + K(1-R) = 0,2 + 0,454 (1-0,20) = 0,563$

Pesquisa Elementos Semelhantes Residencial Nova Utinga

Utilizado Método Comparativo Direto para determinação do valor médio do m² de área útil. Foram coletadas amostras, no próprio condomínio onde se encontram os imóveis avaliados, no qual há ofertas de unidades a venda. Aplicado um redutor sobre o valor das ofertas, denominado Coeficiente de Elasticidade.

1) Local: Residencial Nova Utinga

Descrição: 3 quartos, WC, sala, cozinha, 1 vaga

Área útil: 63,00 m²

Valor pedido: R\$215.000,00

Inf. Orion Gestão e Adm. Imobiliária / tel. 5070-0202 / 99489-7053

Valor m² homogeneizado: R\$3.071,43



2) Local: Residencial Nova Utinga

Descrição: 3 quartos c/. armários, WC, sala, cozinha, 1 vaga.

Área útil: 64,00 m²

Valor pedido: R\$220.000,00

Inf. Open Negócios Imobiliários / tel. 4990-0707 (11) 98832-9963

Valor m² homogeneizado: R\$3.093,75



3) Local: Residencial Nova Utinga
 Descrição: 3 quartos, WC, sala, cozinha, 1 vaga. Vago
 Área útil: 64,00 m²
 Valor pedido: R\$225.000,00
 Inf. Colonia Consultoria de Imóveis Ltda. - EPP / tel. 4996-8700
 Valor m² homogeneizado: R\$3.164,06



4) Local: Residencial Nova Utinga
 Descrição: 3 quartos, WC, sala 2 ambientes, cozinha planejada, 1 vaga
 Área útil: 63,00 m²
 Valor pedido: R\$230.000,00
 Inf. Ronaldo Arakaki Corretor de Imóveis / tel. 4750-7756
 Valor m² homogeneizado: R\$3.285,71



5) Local: Residencial Nova Utinga
 Descrição: 3 quartos, WC, sala, cozinha, 1 vaga. Novo, andar baixo.
 Área útil: 62,00 m²
 Valor pedido: R\$235.000,00
 Inf. Pantera Imóveis / tel. 2884-6500
 Valor m² homogeneizado: R\$3.411,29



6) Local: Residencial Nova Utinga
 Descrição: 3 quartos, WC, sala, cozinha, 1 vaga
 Área útil: 64,00 m²
 Valor pedido: R\$220.000,00
 Inf. Open Negócios Imobiliários / tel. 4990-0707 / 98832-9963
 Valor m² homogeneizado: R\$3.093,75



Valor médio m² área útil: R\$3.186,67

Cálculo do valor do imóvel avaliando

$V_i = A_u \times V_m^2 \times I_c \times F_{oc}$ onde V_i = valor do imóvel

$V_i = 62,90 \times 3.186,67 \times 1,680 \times 0,563 = 189.652,74$

Arredondando temos

$V_i = R\$190.000,00$ (cento e noventa mil reais)

3. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Tendo em vista o trabalho realizado, e de acordo com as atuais condições de mercado e parâmetros adotados, avalio os imóveis sito à Av. Sapopemba n. 1601, Jardim Utinga, Santo André unidades 72 e 73 do Conjunto Habitacional “Residencial Nova Utinga”, conjunto “C” (Edifício Bauru) pelo valor abaixo indicado:

a) Unidade 72 – Matrícula nº 85.816 - 2º Registro de Imóveis de Santo André

Valor da avaliação: R\$190.000,00 (cento e noventa mil reais)

b) Unidade 73 - Matrícula nº 85.817 - 2º Registro de Imóveis de Santo André

Valor da avaliação: R\$190.000,00 (cento e noventa mil reais)

Colocando-me a disposição para qualquer esclarecimento, encerro o presente trabalho que consta de 5 (cinco) folhas impressas num só lado e 2 (dois) anexos, estando esta última datada e assinada.

Ao ensejo apresento meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

São Paulo, 20 de março de 2.020



Eng. Edgard Colombo Junior
CREA Nº 64953

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

10ª V. C. Foro Central São Paulo / Processo nº: 1123875-54.2018.8.26.0100

Classe/Assunto: Cumprimento de Sentença - Valor da Execução / Cálculo / Atualização

Exeqte: Brian Gonzalez Oliveira / Executado: Triade Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outro

Entrada Principal



Av. Sapopemba



Av. Sapopemba



Vagas de estacionamento



Vista de parte das torres que compõem o Residencial Nova Utinga



Apto. 72



Identificação do bloco



Sala – s/. acabamento de piso



Cozinha – falta de azulejo em parede



Quarto 1 – s/. acabamento de piso



Quarto 2 – s/. acabamento de piso



Quarto 3 – s/. acabamento de piso



Corredor para quartos



Apto 73



Lavanderia unid. 73 - falta de azulejo em parede



Sala Apto 73 - piso s/. acabamento



Banheiro



Caixa p/. correspondência em cada bloco



Elevador para apartamentos



local de depósito p/. lixo reciclável



Lixo comum



Vagas de estacionamento



Salão de festas (térreo) e Academia (superior)



(

Piscina



WC (Fem. e Masc.) na área da piscina



Churrasqueira salão de festas



Academia



Estacionamento para visitantes (50 vagas) - na foto local para lavagem de carros dos condôminos



Câmeras de vigilância (120 no total)

WC (Fem. e Masc.) no saguão de cada torre



Área para guarda de motos e bicicletas

Quadras: piso cimentada e de areia



Playground

Administração do Residencial Nova Utinga



Edgard Colombo Junior
Engenheiro Civil e MBA em Auditoria e Gestão Ambiental

Exmo. Sr. Dr. Juíz de Direito da 10ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo

Processo nº: 1123875-54.2018.8.26.0100

Classe/Assunto: **Cumprimento de Sentença - Valor da Execução / Cálculo / Atualização**

Exequente: **Brian Gonzalez Oliveira**

Executado: **Triade Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outro**

Edgard Colombo Junior, engenheiro civil, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), Perito Judicial honrosamente nomeado nos autos do processo em epígrafe, vem, com a devida vênua, à presença de V. Exa. apresentar os esclarecimentos solicitados conforme despacho proferido fls.399 e intimação recebida fls.404; e mui respeitosa e expor e requerer, conforme abaixo descrito:

1. EXPOR

Conforme pedidos de impugnação apresentados, abaixo elencados fls. 386/389 referentes ao Laudo de Avaliação fls.366/375, dos imóveis localizados na Av. Sapopemba nº 1601, Jardim Utinga, no Conjunto Habitacional “Residencial Nova Utinga”, conjunto “C” (Edifício Bauru) unidades 72 e 73 no município de Santo André, os quais ensejaram críticas referente ao valor final obtido, temos as seguintes ponderações a apresentar:

a) Manifestação fls. 386/387 - **TAVARES DE ALMEIDA PARTICIPAÇÕES LTDA.**

item 4 - *No entanto, o Sr. Perito utilizou um redutor de homogeneização – “Coeficiente de Elasticidade” – sem apresentar os parâmetros do percentual utilizado, que, segundo os cálculos apresentados, resultou numa redução equivalente a 10% de cada imóvel, para elaborar a média do metro quadrado para avaliação, chegando a um valor médio de R\$ 3.186,67 (fls. 369)*

item 8 - *. Excelência, com o devido respeito, a executada não concorda com referido redutor no equivalente a 10% para cada imóvel avaliando, primeiro porque esse percentual não foi justificado e demonstrado tecnicamente pelo sr. Perito, e porque representa um valor expressivo, quando no resultado final, o que obviamente irá resultar em prejuízo à executada, quando do leilão dos imóveis, que já sofrerá naturalmente uma desvalorização, e o enriquecimento indevido do exequente.*

b) Manifestação fls. 389 - TRÍADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

- Na mesma linha apresentada pela coexecutada às fls. 386-388, esta Executada, sem desprestigiar o serviço apresentado pelo Sr. Perito, entende que não está clara a fundamentação para o coeficiente redutor do equivalente a 10% do valor do imóvel, uma vez que a unidade, em leilão, já é submetida a uma desvalorização natural e significativa de seu valor comercial.

Portanto coincidem as críticas apresentadas, no que se refere à manifesta discordância com a avaliação dos imóveis, no tocante ao Fator de Elasticidade de 10% aplicado para homogeneização das amostras.

1. Coleta da amostra

Assim como no tratamento científico, para o tratamento por fatores é recomendado que a amostra seja composta de dados de mercado com características o mais próximo possível do imóvel avaliando para que se tenha uma real representação do mercado. Os fatores, também conhecidos como **fatores de homogeneização**, são, basicamente, as informações pertinentes aos elementos da amostra que serão comparadas com o objetivo de homogeneizá-la e torná-la, tanto quanto possível, mais próxima das características do imóvel avaliando.

Nota: as amostras recolhidas e utilizadas para o cálculo do valor do m² de área útil encontram-se no próprio conjunto residencial onde estão as unidades avaliandas.

Fator de oferta

O fator de oferta, também chamado de fator elasticidade ou fator fonte, é o primeiro fator que deve ser considerado no tratamento e é ele que leva em conta o fato de que o valor de alguns elementos podem ser oriundos tanto do valor de negociação como do valor de oferta.

Desse modo, ele é usado para descontar valores excedentes devido à especulação do mercado e tornar os dados disponíveis homogêneos quanto à fonte.

Nota: independente do Fator de Elasticidade estar previsto em norma, além da interpretação técnica, é natural admitir uma contra oferta sempre que há negociação de um bem. O desvio padrão adotado para seleção das amostras inclui a prerrogativa de ofertas no intervalo proposto.

NBR 14653-2 Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos

Item 9.2.1.2 sub item a

9.2.1.2 É permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:

- a) conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;

Norma IBAPE para Avaliação de Imóveis Urbanos

Item 10.1 Fator oferta

“A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.”

Efetivamente o Laudo de Avaliação não recebeu Parecer Divergente, e o pedido de impugnação não apresenta justificativa através de metodologia ou com a utilização de normas de avaliação.

Legislação pertinente

Lei nº 5194, de 24 de dezembro de 1966 - Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências.

Seção III - Do exercício ilegal da Profissão

Art. 6º - *Exerce ilegalmente a profissão de engenheiro, arquiteto ou engenheiro-agrônomo:*

- a) *a pessoa física ou jurídica que realizar atos ou prestar serviços, públicos ou privados, reservados aos profissionais de que trata esta Lei e que não possua registro nos Conselhos Regionais:*

- e) *a firma, organização ou sociedade que, na qualidade de pessoa jurídica, exercer atribuições reservadas aos profissionais da Engenharia, da Arquitetura e da Agronomia, com infringência do disposto no parágrafo único do Art. 8º desta Lei.*

Art. 873 Novo Código de Processo Civil

É admitida nova avaliação quando:

I - *qualquer das partes arguir, **fundamentadamente**, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador;*

II - *se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem;*

Comentário extraído de publicação: Artigo 145 do Código de Processo Civil (CPC):

- *é necessário o diploma universitário para o avaliador. O mais comum, portanto, é a nomeação de engenheiros para o cargo de perito judicial, “partindo da premissa de que” tais profissionais possuem conhecimento técnico e sensibilidade para elaboração de avaliações imobiliárias, portanto cabe ao corretor de imóveis o papel de opinar sobre assuntos relacionados a avaliações mercadológicas, o que não configura a responsabilidade e conhecimento para realização de avaliações num todo, fundamentadas matematicamente e estatisticamente. Só comparação de preços não totaliza avaliar um imóvel. Ou seja, somente profissionais cadastrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) podem realizar essa prestação de serviço.*

CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Art. 2º - *Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros, Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.*

Art. 3º - *Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.*

Respeitam-se os termos das contestações apresentadas, mas acabam por não ensejar revisão do Laudo de Avaliação fls.366/375, tratando-se de **opinião divergente do fator utilizado**.

Em havendo informações específicas sobre pontos divergentes em que, reconhecidamente poderiam ser objeto de revisão, desde que tecnicamente comprovadas as assertivas apresentadas, este signatário teria como procedimento o imediato reconhecimento, e sem dúvida teria o acolhimento de sugestões apresentadas para devida análise.

2. REQUERER

O Laudo de Avaliação apresentado foi fundamentado e apresentado de acordo com as normas de avaliação, presentes e adotadas em trabalhos judiciais ou extra judiciais.

Concluindo, venho através do presente, requerer à V. Exa. a ratificação do valor de avaliação do imóveis sito à Av. Sapopemba n. 1601, Jardim Utinga, município de Santo André no Conjunto Habitacional “Residencial Nova Utinga”, conjunto “C” - Edifício Bauru, abaixo caracterizados e o respectivo valor da avaliação apresentado:

a) Unidade 72 – Matrícula nº 85.816 - 2º Registro de Imóveis de Santo André

Valor da avaliação: R\$190.000,00 (cento e noventa mil reais)

b) Unidade 73 - Matrícula nº 85.817 - 2º Registro de Imóveis de Santo André

Valor da avaliação: R\$190.000,00 (cento e noventa mil reais)

Nada mais havendo a relatar, e no intuito de ter prestado os esclarecimentos solicitados, encerro a presente manifestação, com 4 (quatro) folhas impressas em um único lado, estando esta última datada e assinada.

Ao ensejo coloco-me à disposição, apresentando à V. Exa. protestos de elevada estima e distinta consideração .

São Paulo, 04 de junho de 2.020



Eng. Edgard Colombo Junior / CREA nº 64953

Largo do Paissandu, 51 cj.508
tel. 3221-5664 e cel. 98326-1952

CEP 01034-010 SP / Capital
e-mail: engenheirocolombo@gmail.com