

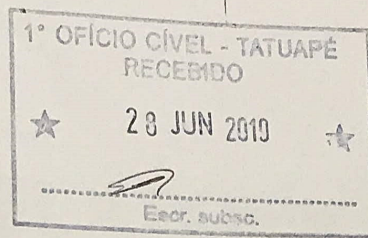
IMO

908

EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1.^a VARA CÍVEL,
FÓRUM REGIONAL VIII TATUAPÉ, COMARCA DE SÃO PAULO.

PROCESSO N.º 0326548-10.1996.8.26.0008

Execução de Título
Extrajudicial



040 1 FLIP.19.0010793-0 250019 1650 00

RODOLFO CESAR MATO AMORIM, infra-assinado, engenheiro civil e de produção mecânica, perito judicial honrosamente nomeado nos autos da Ação supra, requerida por **BANCO DO BRASIL S/A** em face de **MARIA DALVA DE MARTINO E OUTRO**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência para proceder à entrega do

LAUDO PERICIAL

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 24 de junho de 2019

Eng.º Rodolfo Cesar Mato Amorim
Perito Judicial
CREA – SP n.º 0685084457
Membro Titular do IBAPE/SP

909

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

RODOLFO CESAR MATO AMORIM
ENGENHEIRO CIVIL E DE PRODUÇÃO MECÂNICO
CREA - SP N.º 0685084457
Email: rodolfo@valorjusto.eng.br
Telefone: (11) 3832-4531

X

910

Localização: Avenida Sapopemba, n.º 3.507, antigo 3.551, Chácara Mafalda, Subdistrito da Mooca, Município de São Paulo, Estado de São Paulo

Data: 24 de junho de 2019

DESENVOLVIMENTO

I Valor de Avaliação	3
II Introdução	3
III Objetivo	3
IV Metodologias e Critérios	3
V Imóvel e Avaliação	7
VI Informações Complementares	16
VII Conclusão	18
VIII Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento	18

Anexo:

- 1) Pesquisa de Valores, Planilhas de Cálculos e Homogeneização

[Handwritten signature]

I – Valor de Avaliação

Valor da Fração Ideal de 3/4 do Imóvel

R\$ 2.300.000,00

Dois milhões, trezentos mil reais

Valor Total do Imóvel

R\$ 3.606.000,00

Três milhões, seiscentos e seis mil reais

Obs.: O valor de $\frac{3}{4}$ (ou 0,75) do imóvel não é igual ao seu valor total multiplicado por 0,75. Foi descontado um percentual adicional de 15% (Campo de Arbítrio do Avaliador) para adequar o valor desta fração ideal, uma vez que numa possível venda, qualquer adquirente exigirá um deságio por não estar comprando o imóvel inteiro, tendo que se associar a terceiros alheios ao processo.

II - Introdução

O presente relatório tem por finalidade o atendimento à determinação judicial para a avaliação de um imóvel composto de terreno e edificações, situados à Avenida Sapopemba, n.º 3.507, (antigo n.º 3.551), Chácara Mafalda, Subdistrito da Mooca, Município de São Paulo.

III - Objetivo

O objetivo do presente laudo é a "DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DA FRAÇÃO IDEAL CORRESPONDENTE A 3/4" do imóvel em questão, de acordo com o Processo Judicial, levantamento físico, aplicação de metodologias previstas em Normas e pesquisa realizada.

IV – Metodologias e Critérios

IV.1 – Critérios e Normas

Os critérios gerais empregados na Engenharia de Avaliações baseiam-se nas Normas Técnicas e Publicações elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. Em avaliações judiciais pode ser usada ainda a Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital (CAJUFA).

Esta análise foi conduzida pelas diretrizes da Norma da ABNT número NBR 14653 - Avaliação de Bens, parte 1 – Procedimentos Gerais e parte 2 – Imóveis Urbanos. Também seguiu os princípios preconizados na Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011.

IV.2 – Metodologia Adotada

Segundo a Norma ABNT NBR 14653 - Parte 1: Procedimentos Gerais, item 8.1.1:

“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.”

Tendo em vista a natureza do imóvel em avaliação, o objetivo do trabalho e o estudo do mercado imobiliário, entendemos que a melhor metodologia para sua avaliação seja o Método Evolutivo, que segundo a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”, item 9.3 é:

“Método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.”

IV.3 - Terreno

Para a avaliação do terreno foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, que de acordo com a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”, item 9.2:

“Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços”.

No caso de terreno urbano padrão, esta pesquisa é homogeneizada, visando corrigir fatores tais como, diferentes grandezas de áreas, topografia, localização, melhoramentos públicos disponíveis, zoneamento, testada e profundidade, frentes múltiplas, entre outros. Com o valor unitário médio, determinamos o VALOR JUSTO DE MERCADO do terreno avaliando, cuja definição é a seguinte.

“O preço mais alto, em termos de dinheiro, que um bem ou uma propriedade alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.”

IV.4 - Análise da pesquisa

A

Para a determinação dos valores dos terrenos, realizamos pesquisas de mercado na região. Os imóveis em oferta ou vendas efetivadas recentemente, pesquisados em locais semelhantes, encontram-se descritos e analisados no anexo n° 1. Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

a) **Redução de oferta:** será feita a redução das ofertas para compensar a eventual superestimativa dos ofertantes. O fator oferta adotado é de 10%, conforme indicado na Norma do IBAPE.

b) **Tratamento por fatores:** ajustes dos valores devido a diferenças na localização (Índice Fiscal da Prefeitura de São Paulo), testadas, profundidades, topografias, frentes múltiplas, entre os elementos comparativos, o paradigma e o avaliando.

- A influência da frente é levada em conta através da função exponencial da proporção entre a frente projetada (Fp) e a frente de referência (Fr) para a região, conforme a expressão:

$Fator\ Testada = (Fr / Fp)^f$ Frente de referência e expoente f conforme definidos na Norma do IBAPE.

- A influência da profundidade é levada em conta através da função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites (Pmi e Pma) indicadas para as zonas, conforme a expressão:

$Fator\ Profundidade = (Pmi / Pe)^p$ Profundidades máxima e mínima e expoente p conforme definidos na Norma do IBAPE para ($\frac{1}{2} Pmi \leq Pe \leq Pmi$),

ou

$Fator\ Profundidade = 1 / [(Pma / Pe) + \{[1 - (Pma / Pe)] \times (Pma / Pe)^p\}]$ Profundidades máxima e mínima e expoente p conforme definidos na Norma do IBAPE para ($Pma \leq Pe \leq 3Pma$).

- A influência do local é calculada através da relação entre os Índices Fiscais (IF) atribuídos na Planta Genérica de Valores pela Prefeitura de São Paulo para a rua do elemento comparativo e do imóvel em avaliação.

$Fator\ Local = (IFe / IFa)$

$Fator\ Topografia = 1 / (Ft\ avaliando / Ft\ paradigma)$. Os elementos comparativos e o avaliando foram transpostos para o perfil plano do hipotético paradigma. Os fatores foram considerados conforme as normas:

Fator topografia	
Terreno plano = 1,00	Caído para os fundos até 5% = 0,95
Em aclive até 10% = 0,95	Caído para os fundos de 5% a 10% = 0,90
Em aclive até 20% = 0,90	Caído para os fundos de 10% a 20% = 0,80
Em aclive acima de 20% = 0,85	Caído para os fundos mais de 20% = 0,70

IV.5 – Construções e benfeitorias

A

914

Será utilizado o MÉTODO DO CUSTO, no qual o valor das construções e benfeitorias resulta de orçamento sumário, detalhado ou da composição do custo de construções similares às em avaliação.

Para o orçamento lançaremos mão de valores unitários tabelados por metro quadrado, divulgados pelo SINDUSCON-SP (Sindicato da Indústria de Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo) e do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - São Paulo realizado pelo IBAPE-SP.

O valor unitário adotado é o CUB de maio de 2019, último publicado na data deste Laudo.

Para a determinação da depreciação técnica, adotaremos o critério de Ross-Heidecke, o qual relaciona a idade das edificações e seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A vistoria técnica em campo determinou o estado de conservação de cada construção, conforme os seguintes padrões:

Código e Estado de Conservação	Código e Estado de Conservação	Código e Estado de Conservação
a) Novo	d) Entre regular e reparos simples	g) Reparos importantes
b) Entre novo e regular	e) Reparos simples	h) Entre reparos importantes e s/ valor
c) Regular	f) Entre reparos simples e importantes	i) Sem valor

IV.6 – Valor Justo de Mercado do Imóvel

O valor justo de mercado total de um imóvel é obtido pela soma do valor do terreno e das construções, com a incidência de um fator de comercialização (FC), caso necessário. O fator de comercialização ajusta o valor do imóvel ao mercado local, considerando-se possíveis interferências de sua localização, compatibilidade de sua arquitetura com o local, funcionalidade, obsolescência, retração ou euforia do setor imobiliário, etc.

Cabe ressaltar que o valor definido para um imóvel dentro dos critérios e metodologias usuais da engenharia de avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. Isto não significa que eventuais negociações não possam ser efetivadas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

A

V – Imóvel e Avaliação

O imóvel em avaliação é composto por um terreno de formato irregular, edificações de uso industrial / comercial, localizado em região propícia para tais atividades.

V.1 - Zoneamento dos imóveis

O imóvel encontra-se em ZC - Zona de Centralidade: locais voltados à promoção e qualificação dos centros comerciais de bairro, com qualificação dos espaços lindeiras às ZEIS ZC-ZEIS.

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
		Frete mínima (m)	Área mínima (m ²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m ²)
Qualificação	ZC	5	125	150	20.000
	ZCa				
	ZC-ZEIS				

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (m ²)
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 m ²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 m ²		Frete (i)	Fundos e Laterais	Altura da edificação superior a 10 m	
Qualificação	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3(I)	NA
	Zca	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3(I)	NA
	ZC-ZEIS	0,5	1	1	0,85	0,70	NA	5	NA	3(I)	NA

(j) Os recuos laterais e de fundo para altura de edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

V.2 – Situação e características gerais

A Chácara Mafalda é um bairro da cidade de São Paulo. Administrativamente, pertence à subprefeitura da Mooca, embora faça parte do distrito da Água Rasa, situado entre o chamado "Centro Expandido", na parte a oeste da avenida Salim Farah Maluf, e a Área 4 (Leste), a leste da mesma via.

A Avenida Sapopemba é uma importante avenida da zona Leste da cidade. Sua origem remonta ao início do século XIX, quando era chamada de Estrada de Sapopemba, e ligava a zona rural ao centro da cidade de São Paulo. Em 1954 o prefeito Jânio Quadros sancionou a Lei 4.484 que alterava o nome de "estrada" para "Avenida Sapopemba", após algumas tentativas fracassadas de alterar o nome anos antes.

Inicia no acesso à avenida Salim Farah Maluf, no distrito da Água Rasa e termina no Largo de Santa Luzia, próximo ao centro do município de Ribeirão Pires, à leste da Grande São Paulo. A partir da limítrofe entre Mauá e o município de São Paulo, esta via passa ser denominada como "Ramal Sapopemba", trecho sob jurisdição do DER (Departamento de Estradas de Rodagem)

916

Com 45 quilômetros de extensão, é considerada a maior avenida do Brasil. Nela operam dezenas de linhas de ônibus entre municipais de São Paulo, municipais de Mauá e Ribeirão Pires.

Os imóveis comerciais são lanchonetes, bares, restaurantes, supermercados, padarias, pizzarias, imobiliárias, escolas, chaveiros, cabeleireiros, drogarias, lojas de materiais de construção, fórum, delegacia, agências de bancos, lotéricas, lojas de veículos, postos de gasolina, agências de correios, dentre outros.

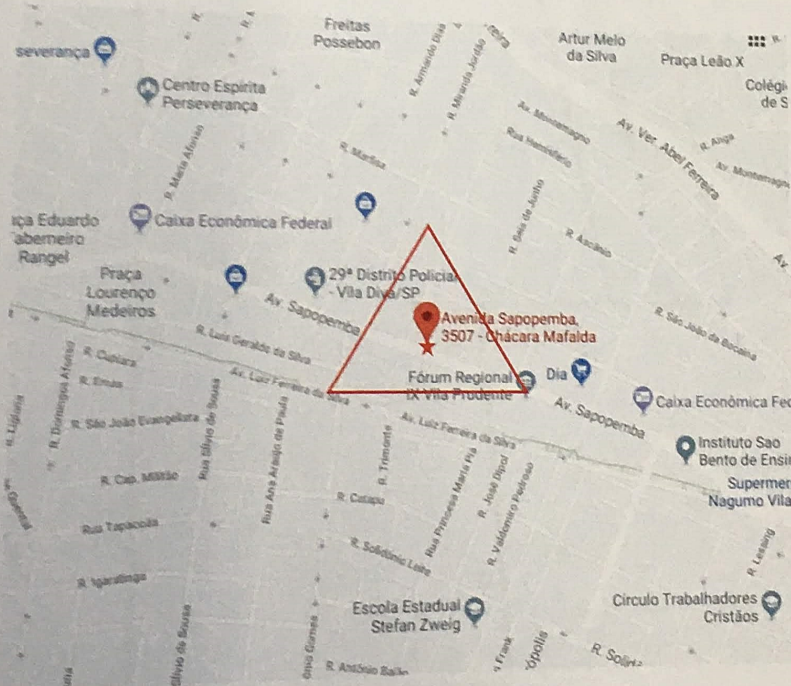
Já os imóveis industriais são de pequeno porte, principalmente de embalagens, usinagem de peças, metalúrgicas e gráficas.

Os imóveis residenciais são predominantemente casas térreas e assobradadas, geminadas e individuais.

A região apresenta os seguintes melhoramentos públicos: iluminação pública, drenagem, guias e sarjetas, ruas asfaltadas, calçadas para pedestres, redes de água potável, coletores de esgoto, eletricidade, telefonia, televisão a cabo e internet, além de coleta de lixo.

O transporte coletivo é proporcionado por ônibus.

As construções da região apresentam padrões, econômico, simples e médios.



Mapa de localização (Fonte: GoogleMaps)

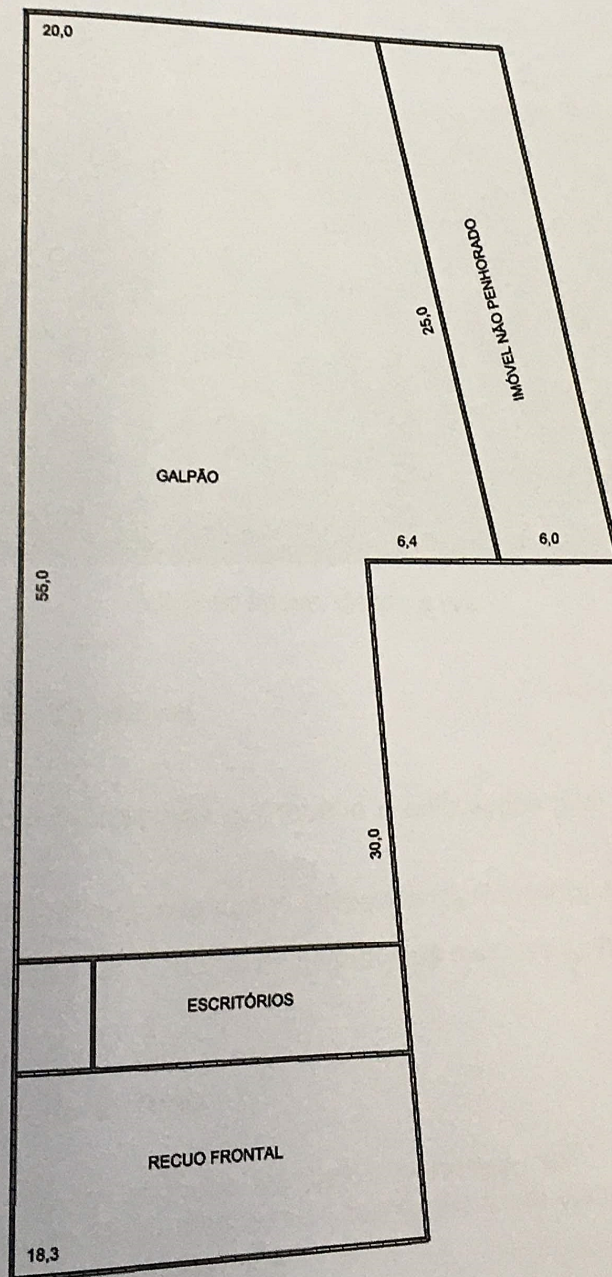
Pela Norma do IBAPE/SP, o bairro é classificado como "8.ª Zona - Comercial Padrão Médio", frente de referência de 10 m, Profundidade Mínima de 20 m e Profundidade Máxima de 40 m. Os lotes têm área de referência de 200 m².

V.3 - Documentação

O imóvel encontra-se matriculado no 7.º Oficial de Registro de Imóveis, sob o n.º 104.363 e inscrito como contribuinte n.º 053.346.0004-3 na Prefeitura Municipal de São Paulo.

V.4 – Croqui do imóvel

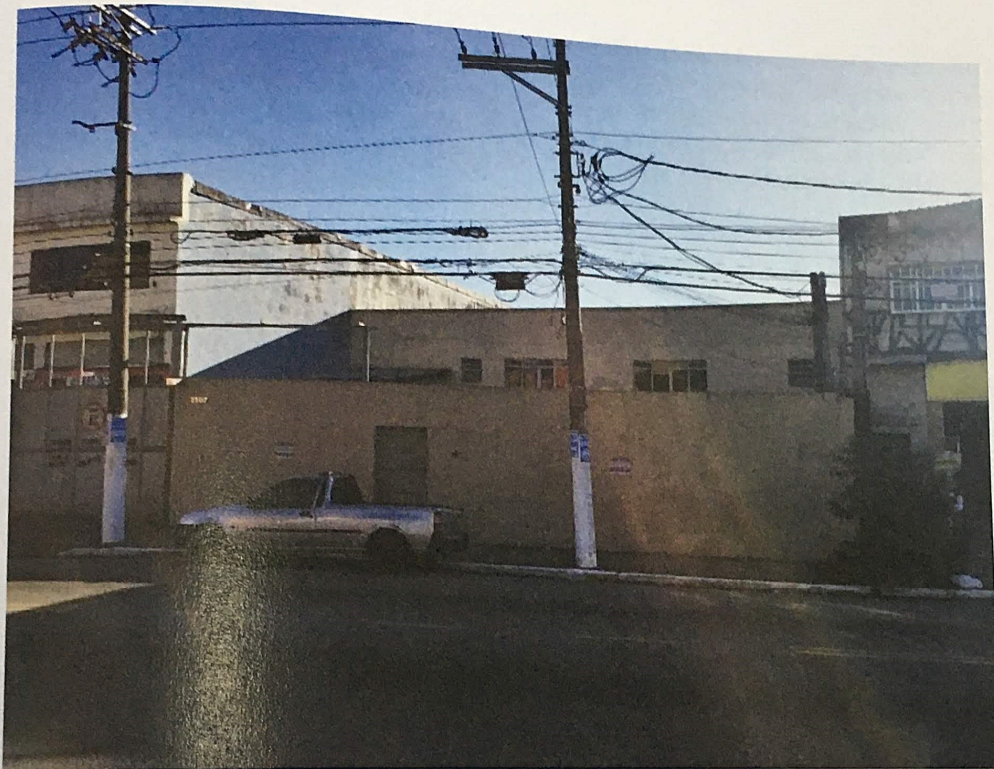
Croqui baseado no Laudo Judicial de páginas 608 preparado pelo Eng. Carlos Eugênio Pinheiro Prêzia.



918

V.5 – Vistoria

A vistoria ao lado externo do imóvel foi realizada em 28 de maio de 2019. As demais informações foram emprestadas do Laudo anexado aos Autos, fls. 608 e posteriores, uma vez que o atual ocupante não permitiu a visita ao interior dos prédios.



Vista do imóvel desde a rua

V.5.1 - Descrição do imóvel

O imóvel avaliando é composto por terreno e edificações para uso comercial / industrial.

O lote tem 1.166,00 m² segundo dados cadastrais na Prefeitura de São Paulo.

A área total edificada é de 1.293,00 m² segundo os mesmos dados cadastrais.

V.5.2 - Descrição do terreno

O lote tem 1.166,00 m² segundo os dados cadastrais, formato irregular (vide croqui), com frente de 18,30 metros. Sua topografia é em declive de até 5% da frente para os fundos e a consistência, seca.

(Handwritten mark)

Na frente do lote existe uma área descoberta para estacionamento e carga / descarga de mercadorias.

V.5.3 - Descrição das Edificações

São três edificações distintas as existentes no imóvel.

A edificação 1, localizada na parte frontal, é definida como "Escritório - Padrão Simples sem elevador" segundo estudo do IBAPE-SP. Possui dois pavimentos classificada como "f - Necessitando de reparos simples a importantes" pelo critério de Heidecke. Esta edificação foi construída com estrutura de concreto armado e paredes de alvenaria.

Sua área construída é de 132,50 m² e idade de 39 anos.

Cálculo da área = $((13,45 + 13,05) / 2) \times 5 \times 2$ (pavimentos) = 132,50 m²

A edificação 2, é definida como Galpão industrial / comercial. Segundo Laudo anterior, 60% da área ocupada pelos galpões, refere-se a uma edificação classificada como "Galpão - Padrão Médio - Mínimo" segundo estudo do IBAPE-SP. Sua conservação é regular, sendo classificada como "f - Necessitando de reparos simples a importantes" pelo critério de Heidecke. Neste espaço localizam-se áreas de produção. Sua área construída é de 696,30 m² e idade de 39 anos.

Já a edificação 3, ou seja, os 40% restantes, é classificada como "Galpão - Padrão Simples - Mínimo" segundo o mesmo estudo. Sua conservação é regular, sendo classificada como "f - Necessitando de reparos simples a importantes" pelo critério de Heidecke. Neste espaço localizam-se também áreas de produção. A área construída é de 464,20 m², idade de 39 anos.

Cálculo da área dos galpões = 1.293,00 (IPTU) - 132,50 (escritórios) = 1.160,50 m².

Edificação 2 = $0,6 \times 1.160,50 = 696,30 \text{ m}^2$

Edificação 3 = $0,4 \times 1.160,50 = 464,20 \text{ m}^2$

Ambos galpões foram construídos com estrutura metálica, fechamento com paredes de alvenaria de blocos e cobertura de telhas metálicas sobre treliça de aço.

As instalações elétricas e hidráulicas consideraram-se em funcionamento.

Nas fotografias a seguir, apresentamos os principais ambientes do imóvel. As fotografias foram emprestadas do Laudo anterior já citado.

Obs.: Segundo o laudo anterior e o informado pelo atual locatário, existe um anexo ao galpão dos fundos que é parte de outra matrícula não contemplada na penhora desta Ação. Este anexo não foi avaliado.

920



Escritório



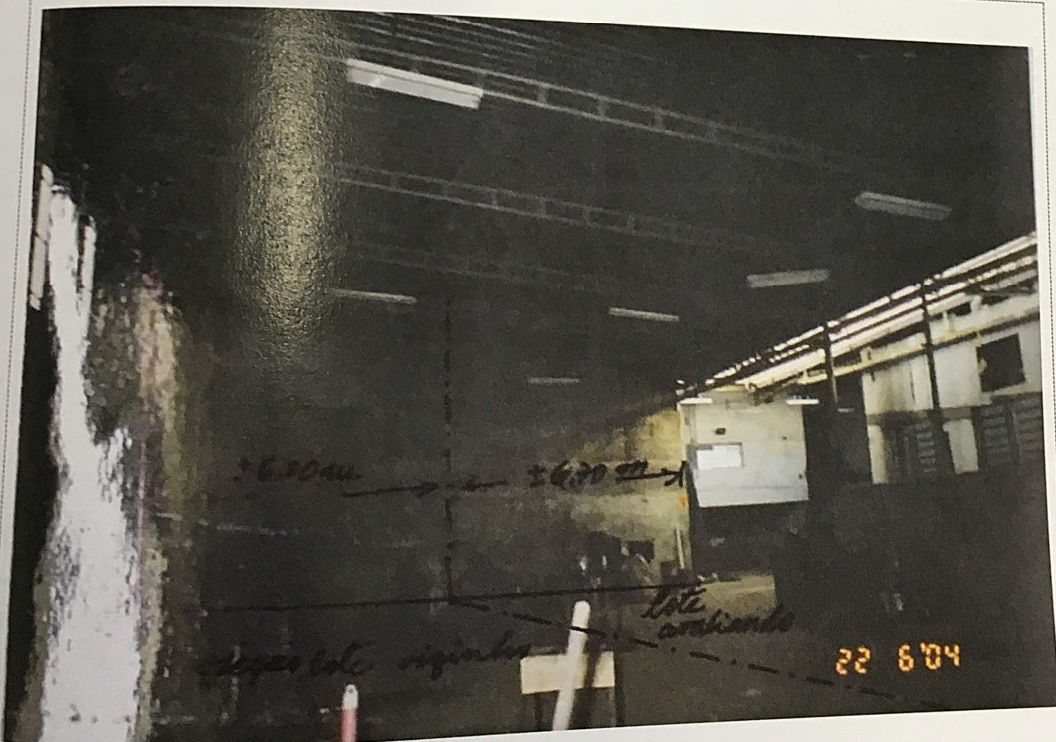
Escritório

A

921

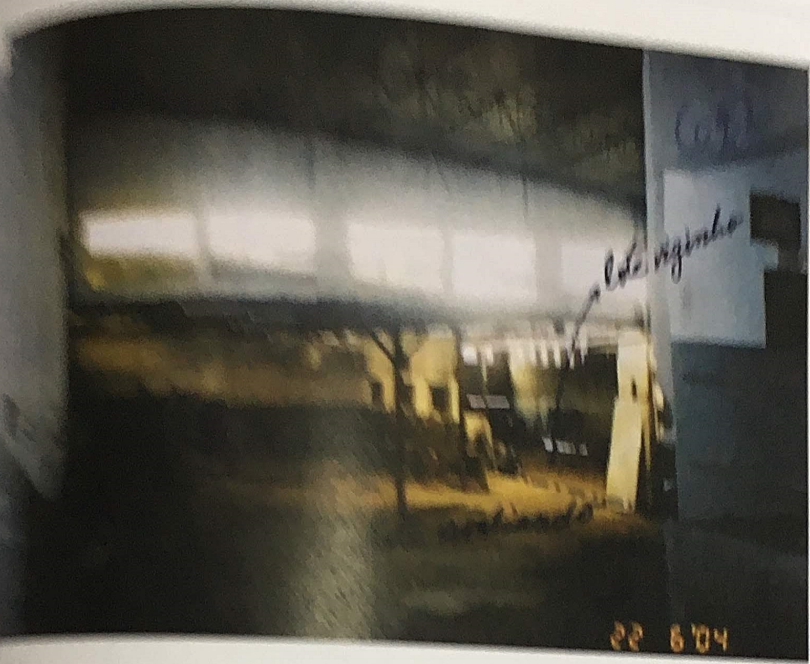


Área de produção



Área de produção

1972



Outra vista da área de produção

Valorização do Terreno

... em seu valor dado pela multiplicação do valor médio unitário de ... avaliada, considerando-se fatores corretivos.

$$V_T = S \times \{V_u / [1 + (F_T - 1)]\}$$

- S = Valor do Terreno
- S = Área do Terreno = 1.166,00 m²
- V_u = Valor Unitário = R\$ 2.134,04 / m²
- F_T = Fator Profundidade = 1,0838
- Todos os fatores resultaram em 1,00

$$V_T = 1.166,00 \times \{2.134,04 / [1 + (1,0838 - 1)]\}$$

$$V_T = 1.166,00 \times 1.969,03$$

$$\underline{\underline{V_T = R\$ 2.295.890,00}}$$

Valorização das Construções

A

923

Edificação	R8-N (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coefficiente	Vida Util (Anos)	Foc	Área (m²)	Valor da Construção (R\$)
Escritórios	1.390,03	Escritório simples s/ elev - médio	3,753	70,00	0,503	132,50	347.340,00
Galpão	1.390,03	Galpão médio min	1,368	80,00	0,540	696,30	715.520,00
Galpão	1.390,03	Galpão simples min	0,982	60,00	0,448	464,20	283.870,00

Total das construções:

V_c = R\$ 1.346.730,00
=====

V.8 – Avaliação Total do Imóvel

O valor total de um imóvel é dado pela soma do valor do terreno e do valor das construções, aplicando-se, se necessário, um fator de comercialização (FC) para adequar o valor ao mercado pesquisado:

(V_T + V_C) x FC

Para o imóvel foi calculado um Fator de Comercialização de 0,99 utilizando os dados coletados no mercado. (Vide cálculo no Anexo n.º 1)

Portanto o Valor do Imóvel é:

(R\$ 2.295.890,00 + R\$ 1.346.730,00) x 0,99 = R\$ 3.606.190,00

R\$ 3.606.000,00
=====

V.9 – Avaliação da Fração Ideal do Imóvel

O valor da fração ideal imóvel é dado pela multiplicação do valor total por 0,75 (3/4) e pelo desconto de 15% por condomínio indesejado:

V_{Total} x 0,75 x 0,85

R\$ 3.606.000,00 x 0,75 x 0,85 = 2.298.825,00

R\$ 2.300.000,00
=====

A

924

VI – Informações Complementares

VI.1 – Mercado Imobiliário

As vendas de imóveis usados cresceram 18,83% em abril comparado a março no Estado de São Paulo, sob impulso de um fator determinante para o bom desempenho - o preço. Em abril, o índice Crecisp registrou recuo de 4,67% em relação a março, maior queda este ano.

O índice Crecisp, que mede o comportamento dos preços dos aluguéis novos e dos imóveis usados negociados pelas imobiliárias pesquisadas mensalmente pelo Creci no Estado de São Paulo, havia registrado queda em janeiro (- 0,77%) e em fevereiro (- 1,07%) e aumento em março (+ 8,3%). Neste ano, de janeiro a abril, o índice acumula aumento de 1,35%, que cai para 0,37% nos 12 meses até abril.

“Os dois mercados estão pressionados pelo aperto na renda de candidatos à locação e à compra da casa própria, e é por isso que, a médio e mais longo prazos, os preços tendem a fazer uma curva declinante, em paralelo com a curva ascendente de vendas e locação mesmo nesse estado de estagnação econômica que o País vive”, explica José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. A curva ascendente de vendas e locação, segundo o presidente do CreciSP, é consequência do “ajuste forçado” de preços que os proprietários de imóveis estão fazendo para vender ou alugar. “As pesquisas do CreciSP mostram repetidamente que as vendas se concentram em imóveis de menor valor, que sem desconto não se fecha negócio e que quem não cede a essa depressão dos mercados fica com o imóvel fechado por muito tempo”, afirma Viana Neto.

Segundo os resultados das pesquisas feitas mensalmente pelo CreciSP em 37 cidades do Estado de São Paulo, as vendas de imóveis usados no trimestre janeiro/abril acumulam saldo positivo de 31,94%.

Em abril, os imóveis usados vendidos com financiamento bancário somaram 46,36% do total de unidades comercializadas pelas 966 imobiliárias consultadas pelo CreciSP. Foi pouco mais que os vendidos à vista, com 44,47%. Os donos de imóveis venderam com pagamento parcelado 8,63% das casas e apartamentos que estavam em oferta nas imobiliárias. A participação dos consórcios imobiliários foi marginal, com 0,54%.

Os imóveis mais vendidos em abril, com 51,21% do total, foram os de preço final até R\$ 300 mil, e maioria eram apartamentos - 63,61% do total. As casas somaram 36,39%.

Segundo a pesquisa CreciSP apurou com as imobiliárias, os descontos médios concedidos sobre os preços anunciados foram de 10,01% para os imóveis situados em bairros de áreas nobres das cidades, de 9,81% para os de bairros centrais e de 9,05% para os de bairros de periferia.

Na média geral dos preços computados pelas imobiliárias consultadas pelo CreciSP, quase a metade das vendas - 48,37% do total - ficou concentrada nos imóveis usados com preços de até R\$ 4.000,00 o metro quadrado.

925

O crescimento de 18,83% nas vendas de abril frente a março foi puxado pelo desempenho das cidades de Santo André, São Caetano, São Bernardo, Diadema, Guarulhos e Osasco. A alta foi de 108,35%, muito acima dos 20,04% registrados na Capital e dos 5,88% no Interior. No Litoral, houve queda de 1,99%.

VI.2 - Especificação das Avaliações

Este trabalho enquadra-se no Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão, segundo as Normas da ABNT e IBAPE/SP vigentes.

Tabela 1 - Norma ABNT - Avaliação de terrenos por tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a	2
				TOTAL	10

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea

Tabela 2 - Norma ABNT - Avaliação de benfeitorias pelo método da quantificação do custo

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	1
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	1
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
				TOTAL	4

A

926

VII - Conclusão

A conclusão do valor de 3/4 do imóvel avaliado é:

Valor da Fração Ideal de 3/4 do Imóvel
R\$ 2.300.000,00

Dois milhões, trezentos mil reais.

VIII - Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento

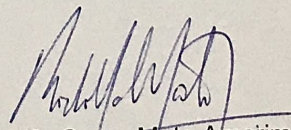
Consideraram-se, como premissa para efeito destas avaliações, os bens livres de hipotecas, arrestos, penhores, gravames, usufrutos, passivos ambientais ou outros ônus que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.

Para fins de cálculo, foram utilizadas as áreas de terreno e construídas documentais, em conjunto com as medidas no local por perito anterior e não contestadas pelas partes.

Esclarecemos ainda que não possuímos qualquer vínculo com Autor ou Réu da Ação, não tendo nenhum interesse atual ou futuro nas propriedades ou bens avaliados nesta análise. A remuneração deste jurisperito não foi condicionada à conclusão de valores contidas neste Relatório.

Vai o presente Laudo impresso em 18 folhas, todas timbradas, sendo esta última datada e assinada, além do anexo n.º 1, ficando à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, 24 de junho de 2019



Rodolfo Cesar Mato Amorim
Engenheiro civil - CREA N° 0685084457
Associado ao IBAPE-SP

927

ANEXO N° 1

PESQUISA DE VALORES, PLANILHAS DE CÁLCULOS
E HOMOGENEIZAÇÃO

VEIS
do, República
REGISTRO

e Imóveis

1997.
strada do
o terreno
ndos, do
rente aos
ndicular à
em linha
em linha
Vicente
Bielli, nos

rial, e sua
s, CIC. nº
o lar, e seu
ustrial, ela
ados nesta

io.

YORANELI
ial

le 08-01-
gravado
MARIA


tários, a


ANELI

A

DOLFO MATO AMORIM
 INCORPORADORA - CREA Nº 0885084457 - IBAPE-SP

928


AMOSTRA Nº: 001		AMOSTRA: À VENDA		
DADOS DA AMOSTRA:				
Endereço:	Av. Sapopemba, 3225 / 3229		Estado:	SP
Cidade:	São Paulo			
Área do terreno:	420,00	m ²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	10,00	m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	42,00	m	Topografia:	Plano
Qnt. Frentes:	uma frente			
Índice Fiscal:	1044,63			
Descrição Sumária: Salão na frente, casa com 3 dorm, sala, coz, wc e galpão nos fundos				
Área Construída Total:	500,00	m ²	Estado de Conservação:	Reparos simples a importantes
Idade Aparente:	45	anos	Tipo de Construção:	Escritório simples s/ elev - min
Preço Informado do Imóvel:	2.000.000,00	R\$	Data Base:	maio-19
Telefone:	3297-9299		Fonte de Informação:	Masa Imóveis - Mário
Melhoramentos Públicos:				
Luz domiciliar:	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto	
Luz pública:	Água potável	Guias e sarjetas	Gás encanado	
FOTOGRAFIAS:				
				


AMOSTRA Nº: 002		AMOSTRA: À VENDA		
DADOS DA AMOSTRA:				
Endereço:	Av. Sapopemba, 3143		Estado:	SP
Cidade:	São Paulo			
Área do terreno:	187,50	m ²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	7,50	m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	25,00	m	Topografia:	Caído até 5%
Qnt. Frentes:	uma frente			
Índice Fiscal:	1111,9506			
Descrição Sumária: Salão com cozinha e wc, 5 salas no piso superior, quintal				
Área Construída Total:	160,00	m ²	Estado de Conservação:	Reparos simples
Idade Aparente:	7	anos	Tipo de Construção:	Escritório simples s/ elev - máx
Preço Informado do Imóvel:	1.500.000,00	R\$	Data Base:	maio-19
Telefone:	3938-1626		Fonte de Informação:	Louzada Imóveis - Diego
Melhoramentos Públicos:				
Luz domiciliar:	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto	
Luz pública:	Água potável	Guias e sarjetas	Gás encanado	
FOTOGRAFIAS:				
				

✱

929

IMÓVEL Nº 001 AMOSTRA: À VENDA

DADOS DA AMOSTRA:		AMOSTRA: À VENDA	
Endereço:	Av. Sapopemba, 885	Estado:	SP
Cidade:	São Paulo		
Área de terreno:	235,00 m ²	Consistência do Solo:	Seca
Telhado Principal:	3,75 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	26,50 m	Topografia:	Plano
Qtd. Frontes:	uma frente		
Índice Recal:	100,00%		
Descrição Sumária: Casa térrea à vend com 3 dormitórios, sala, cozinha, banheiro			
Área Construída Total:	522,00 m ²	Estado de Conservação:	Bom
Idade Aparente:	30 anos	Tipo de Construção:	Residencial - Casa - padrão médio
Preço Informado do Imóvel:	5.800.000,00 R\$	Data Base:	maio-19
Telefone:	011-3333-3333	Fonte de Informação:	Carteira Residencial
Utilidades Públicas:			
Energia:	Tenente	Coleta de lixo:	Diária
Água:	Água potável	Gás e saneitas:	Gás encanado
FOTOGRAFIAS:			
			

IMÓVEL Nº 004 AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:	
Endereço:	Av. Sapopemba, 885
Cidade:	São Paulo
Estado:	SP
Área de terreno:	1.000,00 m ²
Telhado Principal:	20,00 m
Profundidade Equiv.:	50,00 m
Qtd. Frontes:	uma frente
Índice Recal:	107,4 R062
Descrição Sumária: 3 salas, 2 cozinhas, 6 banhos	
Área Construída Total:	575,00 m ²
Idade Aparente:	50 anos
Preço Informado do Imóvel:	5.000.000,00 R\$
Telefone:	2020-2525
Utilidades Públicas:	
Energia:	Tenente
Água:	Água potável
FOTOGRAFIAS:	
	

VEIS
REPUBLICA
E REGISTRO

Imóvel

1997.
estrada do
o terreno
ndos, do
ente aos
dicular à
em linha
Vicente
Sielli, nos

ial, e sua
, CIC. nº
lar, e seu
trial, ela
dos nesta

O.
ORANBLI
ial


de 08-01-
gravado
r MARIA


etários, a

ORANBLI

X


93013


IMÓVEL Nº: 006		AMOSTRA A VENDA	
DADOS DE AMOSTRA:			
Endereço:	Av. Sapopemba, 4101 / 5125	Estado:	SP
Cidade:	São Paulo		
Área de Terreno:	300,00 m ²	Consistência do Solo:	Seca
Taxada Principal:	30,00 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	30,00 m	Topografia:	Plano
Qtd. Frontes:	duas Frontes		
Índice Fiscal:	0174,8762		
Descrição Sumária: Área para 3 casas e 7 salas			
Área Construída Total:	300,00 m ²	Estado de Conservação:	Reparos simples a importantes
Idade Aparente:	40 anos	Tipo de Construção:	Escritório simples e elev. médio
Preço Informado de Imóvel:	3.500.000,00 R\$	Data Base:	maio-19
Telefone:	2500-0511	Fonte de Informação:	Resulta Stock Imóveis - Alister
Requisitos Públicos:			
Telefone:		Coleta de Lixo:	Esgoto
Água potável:		Guias e sarjetas:	Gás encanado
FOTOGRAFIA:			
			

IMÓVEL Nº: 006		AMOSTRA A VENDA	
DADOS DE AMOSTRA:			
Endereço:	Av. Sapopemba, 4155	Estado:	SP
Cidade:	São Paulo		
Área de Terreno:	250,00 m ²	Consistência do Solo:	Seca
Taxada Principal:	7,00 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	40,00 m	Topografia:	Caido de 10 até 20%
Qtd. Frontes:	uma frente		
Índice Fiscal:	0146,1121		
Descrição Sumária: Galpão			
Área Construída Total:	250,00 m ²	Estado de Conservação:	Reparos simples
Idade Aparente:	30 anos	Tipo de Construção:	Galpão Econômico - máx
Preço Informado de Imóvel:	700.000,00 R\$	Data Base:	maio-19
Telefone:	2321-2040	Fonte de Informação:	IMV Imóveis - Daniela
Requisitos Públicos:			
Telefone:		Coleta de Lixo:	Esgoto
Água potável:		Guias e sarjetas:	Gás encanado
FOTOGRAFIA:			
			

DOLFO MATO AMORIM
CREA Nº 0685084457 - IBAPE-SP

931

AMOSTRA Nº: 007		AMOSTRA: À VENDA		
DADOS DA AMOSTRA:				
Endereço:	Av. Sapopemba, 5103		Estado:	SP
Cidade:	São Paulo			
Área do terreno:	128,00	m ²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	6,00	m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	21,33	m	Topografia:	Caído de 10 até 20%
Qnt. Frentes:	duas frentes			
Índice Fiscal:	740,5266			
Descrição Sumária: Dois salões e 3 apartamentos				
Área Construída Total:	384,00	m ²	Estado de Conservação:	Novo
Idade Aparente:	0	anos	Tipo de Construção:	Escritório Econômico - médio
Preço Informado do Imóvel:	1.580.000,00	R\$	Data Base:	maio-19
Telefone:	3636-9397		Fonte de Informação:	Robruel Imóveis - Sra. Regina
Melhoramentos Públicos:				
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto	
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	Gás encanado	
FOTOGRAFIAS:				
				


AMOSTRA Nº: 008		AMOSTRA: À VENDA		
DADOS DA AMOSTRA:				
Endereço:	R. José Rocha Vita, 48		Estado:	SP
Cidade:	São Paulo			
Área do terreno:	375,00	m ²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	10,00	m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	37,50	m	Topografia:	Plano
Qnt. Frentes:	uma frente			
Índice Fiscal:	965,7024			
Descrição Sumária: Galpão				
Área Construída Total:	312,00	m ²	Estado de Conservação:	Entre regular e reparos simples
Idade Aparente:	15	anos	Tipo de Construção:	Galpão - simples - médio
Preço Informado do Imóvel:	1.100.000,00	R\$	Data Base:	maio-19
Telefone:	2966-6163		Fonte de Informação:	Alfonso Rey
Melhoramentos Públicos:				
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto	
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	Gás encanado	
FOTOGRAFIAS:				
				

A

O
VEIS
QUA 272
RIO - SP
ulo, República
de REGISTRO
dos:
le Imóv
1997.
strada do
o terreno
ndos, do
rente aos
ndicular à
em linha
em linha
Vicente
Bielli, nos
ial, e sua
s, CIC. nº
lar, e seu
strial, ela
dos nesta
io.
ORANELI
ial
de 08-01-
gravado
r MARIA
etários, a
ORANELI
!

932

IMÓVEL: MATO AMORIM
SINOPSE DO IMÓVEL - S/RE/SF

TIPO DE IMÓVEL: A VENDA			
ENDEREÇO DO IMÓVEL:			
Endereço: R. Saraceni, 4576		Estado: SP	
Cidade: São Paulo			
Área de Terreno:	150,00 m²	Condição de Solo:	Solo
Tamanho Principal:	5,00 m	Área de Rua:	10 metros de rua
Profundidade Espal:	30,00 m	Topografia:	Plano
Qtd. Frontes:	uma frente		
Índice Fiscal:	716,4733		
Descrição Sumária: 2 casas simples			
Área Construída Total:	100,00 m²	Estado de Conservação:	Sem Alter
Idade Aparente:	40 anos	Tipo de Construção:	Residencial - casa - padrão simples min
Preço Informado do Imóvel:	R\$ 352.000,00	Data Útil:	maio-07
Telefone:	(11) 4525	Fonte de Informação:	Sistema Imóveis - Enquire
Utilidades Públicas:			
Água Encanada:	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Coleta de Lixo:	Água Encanada	Gás Encanado	Gás Encanado
FOTOGRAFIAS:			
			

O
VEIS
Sub. República
de REGISTRO
etc.

de Imóveis

1997.
estrada do
o terreno
undos, do
rente aos
ndicular à
em linha
n Vicente
Bielli, nos

rial, e sua
s, CIC. nº
lar, e seu
strial, ela
dos nesta

io.

ORANSLI
ial

de 08-01-
e gravado
r MARIA

etários, a

ORANSLI
l

A

933

Homogeneização dos valores

Elemento	Valor	Valor da Construção	Fator Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1			
						Fator Transposição - Ft			
						Índice Local	1/Ft	V1 Variação (R\$/m²)	Vu1 (R\$/m²)
Paradigma						1.067,84			
1	2.000.000,00	1.061.657,37	0,90	420,00	1.757,96	1.044,63	1,022	39,07	1.797,02
2	1.500.000,00	731.144,57	0,90	187,50	3.300,56	1.111,95	0,960	-130,92	3.169,64
3	1.600.000,00	806.283,63	0,90	238,00	2.662,67	988,92	1,080	212,51	2.875,19
4	3.000.000,00	796.798,33	0,90	1.000,00	1.903,20	1.074,81	0,994	-12,33	1.890,87
5	2.500.000,00	902.894,65	0,90	700,00	1.924,44	1.074,81	0,994	-12,47	1.911,97
6	700.000,00	148.264,07	0,90	280,00	1.720,49	1.048,11	1,019	32,39	1.752,88
7	1.580.000,00	1.234.613,53	0,90	128,00	1.463,96	740,53	1,442	647,08	2.111,03
8	1.100.000,00	400.371,17	0,90	375,00	1.572,34	965,70	1,106	166,31	1.738,65
9	350.000,00	38.256,41	0,90	160,00	1.729,65	718,47	1,486	841,07	2.570,72
Média					2.003,92				2.202,00
Desvio Padrão					594,30				535,62
CV					29,7%				24,3%

Homogeneização dos valores

2				3				4			
Fator Topografia - Ft				Fator Frentes Múltiplas - Fm				Coeficiente de Testada - Cf			
Índice de Topogr.	1/Ft	V2 Variação (R\$/m²)	Vu2 (R\$/m²)	Fator M - Fm	1/Cf	V3 Variação (R\$/m²)	Vu3 (R\$/m²)	Frente	1/Cf	V3 Variação (R\$/m²)	Vu3 (R\$/m²)
0,95				1,00				10,00			
1,00	0,950	-87,90	1.670,06	1,000	1,000	0,00	1.757,96	10,00	1,000	0,00	1.757,96
0,95	1,000	0,00	3.300,56	1,000	1,000	0,00	3.300,56	7,50	1,075	246,12	3.546,68
1,00	0,950	-133,13	2.529,54	1,000	1,000	0,00	2.662,67	8,05	1,056	148,38	2.811,05
0,95	1,000	0,00	1.903,20	1,000	1,000	0,00	1.903,20	20,00	0,841	-302,81	1.600,40
1,00	0,950	-96,22	1.828,21	1,100	0,909	-174,95	1.749,49	10,00	1,000	0,00	1.924,44
0,80	1,188	322,59	2.043,08	1,000	1,000	0,00	1.720,49	7,00	1,093	160,46	1.880,95
0,80	1,188	274,49	1.738,45	1,100	0,909	-133,09	1.330,87	6,00	1,136	199,42	1.663,38
1,00	0,950	-78,62	1.493,73	1,000	1,000	0,00	1.572,34	10,00	1,000	0,00	1.572,34
1,00	0,950	-86,48	1.643,17	1,000	1,000	0,00	1.729,65	8,00	1,057	99,23	1.828,88
			2.016,67				1.969,69				2.065,12
			566,90				615,92				668,54
			28,1%				31,3%				32,4%
Heterogeneizante						Heterogeneizante					

Homogeneização dos valores				Saneamento da Amostra			
5				Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Módulo	Saneamento 1	Fator final resultante
Coeficiente de Profundidade - Cp							
Pe	1/Cp	V4 Variação (R\$/m²)	Vu4 (R\$/m²)				
20 - 40							
42,00	1,025	43,41	1.801,37	1.752,54	496,57	1.752,54	0,997
25,00	1,000	0,00	3.300,56	3.169,64	920,53		0,960
29,57	1,000	0,00	2.662,67	2.742,05	492,94	2.742,05	1,030
50,00	1,022	41,05	1.944,25	1.931,92	317,19	1.931,92	1,015
70,00	1,117	224,82	2.149,25	2.040,56	208,55	2.040,56	1,060
40,00	1,000	0,00	1.720,49	2.075,47	173,64	2.075,47	1,206
21,33	1,000	0,00	1.463,96	2.385,53	136,42	2.385,53	1,630
37,50	1,000	0,00	1.572,34	1.660,03	589,08	1.660,03	1,056
20,00	1,000	0,00	1.729,65	2.484,24	235,13	2.484,24	1,436
			2.038,28	2.249,11		2.134,04	
			592,00	491,44		373,94	
			29,0%	21,9%		17,5%	
		Limite inferior		1.574,38		1.493,83	
		Limite superior		2.923,84		2.774,26	

O
 VEIS
 404 512
 191 - SP
 Paulo, República
 de REGISTRO
 dos.
 de Imóv
 1997.
 estrada do
 o terreno
 fundos, do
 frente aos
 ndicular à
 em linha
 em linha
 n Vicente
 Bielli, nos

rial, e sua
 s, CIC. nº
 ar, e seu
 istrial, ela
 ados nesta

io.
 TORANELI
 ocial

de 08-01-
 e gravado
 ar MARIA

ietários, a

ORANELI
 d

X

934

Cálculo dos Valores das Construções

Elemento	Valor Unitário Básico - R\$-N (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coefficiente	Vida Util (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real (Anos)	% de Vida	Estado da Edificação	Depreciação	K (A)	K	Foc	Área (m²)	Valor da Construção
1	1.390,03	Escritório simples s/ elev - min	3,378	70,00	20%	45	64,3%	f	33,20%	0,472	0,315	0,4522	500,00	1.061.657,37
2	1.390,03	Escritório simples s/ elev - máx	4,013	70,00	20%	7	10,0%	e	18,10%	0,945	0,774	0,8192	160,00	731.144,57
3	1.390,03	Residencial - casa - padrão médio	2,154	70,00	20%	20	28,6%	c	2,52%	0,816	0,795	0,8363	322,00	806.283,63
4	1.390,03	Escritório simples s/ elev - médio	3,753	70,00	20%	50	71,4%	f	33,20%	0,388	0,259	0,4073	375,00	796.798,33
5	1.390,03	Escritório simples s/ elev - médio	3,753	70,00	20%	40	57,1%	f	33,20%	0,551	0,368	0,4945	350,00	902.894,65
6	1.390,03	Galpão Econômico - máx	0,700	60,00	20%	30	50,0%	e	18,10%	0,625	0,512	0,6095	250,00	148.264,07
7	1.390,03	Escritório Econômico - médio	2,313	70,00	20%	0	0,0%	a	0,00%	1,000	1,000	1,0000	384,00	1.234.613,53
8	1.390,03	Galpão - simples - médio	1,425	60,00	20%	15	25,0%	d	8,09%	0,844	0,776	0,8206	312,00	400.371,17
9	1.390,03	Residencial - casa - padrão simples min	1,251	70,00	20%	40	57,1%	i	100,00%	0,551	-	0,2000	110,00	38.256,41
Edificação	R8-N (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coefficiente	Vida Util (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real (Anos)	% de Vida	Estado da Edificação	Depreciação	K (A)	K	Foc	Área (m²)	Valor da Construção (R\$)
Escritórios	1.390,03	Escritório simples s/ elev - médio	3,753	70,00	20%	39	55,7%	f	33,20%	0,57	0,378	0,503	132,50	347.340,00
Galpão	1.390,03	Galpão médio min	1,368	80,00	20%	39	48,8%	f	33,20%	0,64	0,426	0,540	696,30	715.520,00
Galpão	1.390,03	Galpão simples min	0,982	60,00	20%	39	65,0%	f	33,20%	0,46	0,310	0,448	464,20	283.870,00

O
ÓVEIS
 Rua 272
 São Paulo - SP
 Paulo, República
 de REGISTRO
 dados.

de Imóveis
 1997.
 estrada do
 o terreno
 fundos, do
 frente aos
 perpendicular à
 , em linha
 em linha
 m Vicente
 Bielli, nos

trial, e sua
 s, CIC. nº
 o lar, e seu
 ustrial, ela
 ados nesta

rio.
FORANELI
 cial
 de 08-01-
 e gravado
 er MARIA

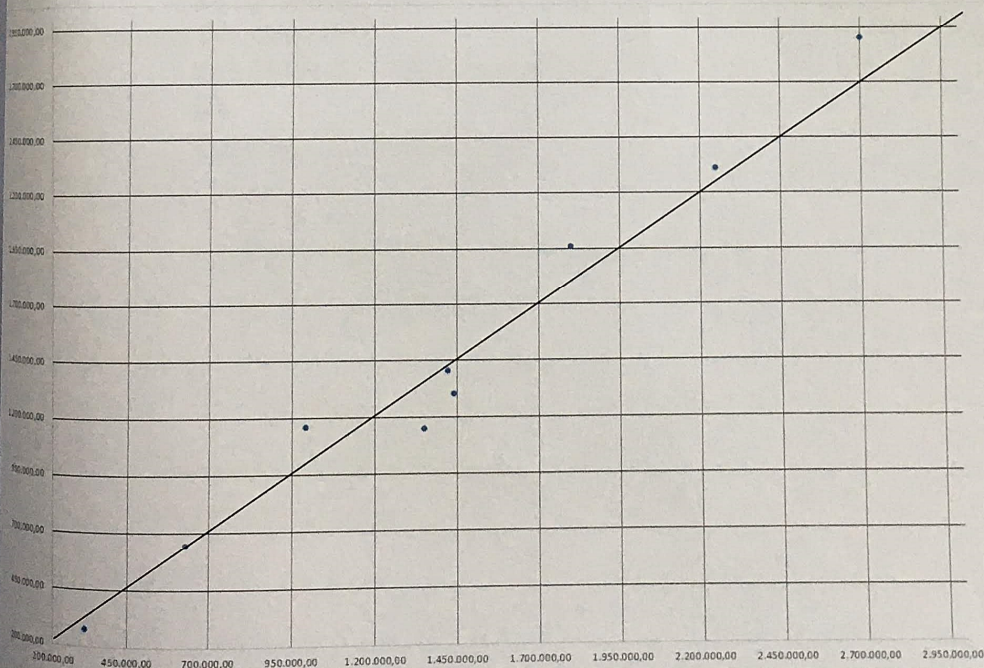
etários, a
FORANELI
 l

A

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO E PODER DE PREDIÇÃO

Elemento	Observado	Calculado	Diferença
1	1.800.000,00	1.960.726,73	0,92
2	1.350.000,00	1.147.804,75	
3	1.440.000,00	1.299.482,37	1,11
4	2.700.000,00	2.899.115,65	0,93
5	2.250.000,00	2.311.713,16	0,97
6	630.000,00	643.596,01	0,98
7	1.422.000,00	1.402.245,55	1,01
8	990.000,00	1.158.364,37	0,85
9	315.000,00	275.988,32	1,14

FC = 0,99



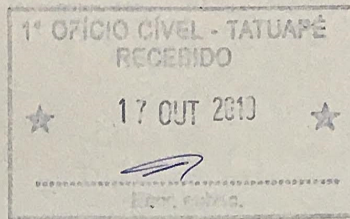
A

979

EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1.^a VARA CÍVEL, FÓRUM REGIONAL VIII TATUAPÉ, COMARCA DE SÃO PAULO.

PROCESSO N.º 0326548-10.1996.8.26.0008

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL



008 1 FLAP. 19.00018686-7 141619 1517 04

Rodolfo Cesar Mato Amorim, infra-assinado, engenheiro civil e de produção mecânico, perito judicial honrosamente nomeado nos autos da ação supra, requerida pelo **BANCO DO BRASIL S/A** em face de **MARIA DALVA DE MARTINO E OUTRO**, tendo analisado a manifestação dos Requeridos, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência para proceder à entrega dos solicitados

ESCLARECIMENTOS

Os Réus apresentaram manifestação sobre o Laudo Judicial às fls. 938 e ss. Copiaremos trechos para os esclarecimentos necessários.

MM. Dr. Juiz, conforme se denota do laudo pericial, apesar do extenso trabalho do sr. Perito, cingiu-se o mesmo em efetuar a avaliação do imóvel e sobre tal avaliação ainda a seu critério e sem qualquer solicitação das partes ou especialmente determinação de Vossa Excelência ofereceu desconto em razão da avaliação cingir-se a 75% (setenta e cinco por cento) do imóvel.

Este ponto está fundamentado no Laudo por uma questão mercadológica. Repetimos abaixo a consideração feita logo no Capítulo I.

"Obs.: O valor de $\frac{3}{4}$ (ou 0,75) do imóvel não é igual ao seu valor total multiplicado por 0,75. Foi descontado um percentual adicional de 15% (Campo de Arbítrio do Avaliador) para adequar o valor desta fração ideal, uma vez que numa possível venda, qualquer adquirente exigirá um deságio por não estar comprando o imóvel inteiro, tendo que se associar a terceiros alheios ao processo."

A

IMO
DE IMÓVEIS
São Paulo, Repú
LIVRO 2 de REGIS
praticados.

tro de Im
aulo

de 199
Estrada
edindo o terre
aos fundos,
da frente a
perpendicular
,40m., em lin
uindo em lin
o com Vicer
José Bielli, n

industrial, e su
sileiros, CIC.
79, do lar, e se
industrial, e
miciliados nes

Cartório.

MAR FIORANELLI
Oficial

data de 08-0
ha-se gravac
mulher MAR

proprietários.

AR FIORANELLI
Oficial

980

pois que a metragem do terreno é de 1.160,50 m².

O valor do terreno apurado seria de R\$ 1.969,03 o m², perfazendo assim um valor total de R\$ 2.295.890,00.

A construção, segundo ainda constante do laudo é de 1.293,00 m², com valor de R\$ 1.390,03 o m², o que perfaz um montante de R\$ 1.346.730,00.

Assim, somando os valores de construção e terreno temos a soma dos montantes de R\$ 4.093.198,79, somatória esta diferente do valor apontado pelo sr. Perito, o qual apresentou o valor de R\$ 3.606000,00.

Primeiramente a Parte se equivoca na área de terreno que não é 1.160,50 m² e sim 1.166,00 m².

Vejamos o capítulo específico do Laudo:

V.5.2 - Descrição do terreno

O lote tem 1.166,00 m² segundo os dados cadastrais, formato irregular (vide croqui), com frente de 18,30 metros. Sua topografia é em declive de até 5% da frente para os fundos e a consistência, seca.

Portanto o cálculo do seu valor é: $V_T = 1.166,00 \times 1.969,03 = R\$ 2.295.890,00$, que confere com o valor citado na manifestação.

Já para as edificações, reproduzimos os cálculos abaixo (vide Anexo do Laudo):

Edificação	R8-N (R\$/m ²)	Tipo (Padrão)	Coefficiente	Vida Util (Anos)	Idade Real (Anos)	Estado da Edificação	Foc	Área (m ²)	Valor da Construção (R\$)
Escritórios	1.390,03	Escritório simples s/ elev - médio	3,753	70,00	39	f	0,5025	132,50	347.340,00
Galpão	1.390,03	Galpão médio min	1,368	80,00	39	f	0,5404	696,30	715.520,00
Galpão	1.390,03	Galpão simples min	0,982	60,00	39	f	0,4480	464,20	283.870,00

Na primeira coluna identifica-se o tipo da construção, pois cada uma têm valores diferenciados.

O Valor de R\$ 1.390,03 / m² é o denominado CUB (custo unitário básico) da tipologia R8-N, que se utiliza para a estimativa dos valores de venda de edificações e benfeitorias NOVAS.

981

Faremos o cálculo passo a passo para um entendimento da metodologia aplicada.

Para o **escritório** que possui um custo de reprodução superior ao do galpão temos:

$$1.390,03 \text{ R\$/m}^2 \times 3,753 \text{ (coeficiente de escritório simples)} = \text{R\$ } 5.216,78 / \text{m}^2 \text{ para escritório NOVO.}$$

Considerando o método de depreciação de Ross-Heidecke apontado no Laudo, temos um fator de adequação ao obsolescimento e conservação (FOC) de 0,5025.

$$\text{R\$ } 5.216,78 / \text{m}^2 \times 0,5025 = \text{R\$ } 2.621,43 / \text{m}^2 \text{ para o escritório USADO no estado de conservação atual.}$$

Assim, o Valor atual da parte do escritório é:

$$\text{R\$ } 2.621,43 / \text{m}^2 \times 132,50 \text{ m}^2 \text{ (área de escritórios)} = \text{R\$ } 347.340,00$$

Para o **galpão de melhor qualidade (padrão médio)**, que possui um custo de reprodução inferior ao do escritório temos:

$$1.390,03 \text{ R\$/m}^2 \times 1,368 \text{ (coeficiente de galpão médio)} = \text{R\$ } 1.901,56 / \text{m}^2 \text{ para galpão médio NOVO.}$$

Considerando o método de depreciação de Ross-Heidecke apontado no Laudo, temos um fator de adequação ao obsolescimento e conservação (FOC) de 0,5404.

$$\text{R\$ } 1.901,56 / \text{m}^2 \times 0,5404 = \text{R\$ } 1.027,60 / \text{m}^2 \text{ para o galpão USADO no estado de conservação atual.}$$

Assim, o Valor atual da parte do galpão médio é:

$$\text{R\$ } 1.027,60 / \text{m}^2 \times 696,30 \text{ m}^2 \text{ (área)} = \text{R\$ } 715.520,00$$

Finalmente, para o **galpão mais simples**, que possui um custo de reprodução inferior ao do outro:

$$1.390,03 \text{ R\$/m}^2 \times 0,982 \text{ (coeficiente de galpão simples)} = \text{R\$ } 1.365,01 / \text{m}^2 \text{ para galpão simples NOVO.}$$

Considerando o método de depreciação de Ross-Heidecke apontado no Laudo, temos um fator de adequação ao obsolescimento e conservação (FOC) de 0,448.

$$\text{R\$ } 1.365,01 / \text{m}^2 \times 0,448 = \text{R\$ } 611,52 / \text{m}^2 \text{ para o galpão USADO no estado de conservação atual.}$$

Assim, o Valor atual da parte do galpão simples é:

Ax

IMO

DE IMÓVEIS

de Perseguição 373

de São Paulo, Repúb

LIVRO 2 de REGI

a praticados:

stro de Imó

Paulo

de 1997

nha Estrada d

edindo o terren

aos fundos, d

e, da frente ao

perpendicular

3,40m., em linha

ruindo em linha

to com Vicente

José Bielli, nos

industrial, e sua

asileiros, CIC. nº

179, do lar, e seu

), industrial, ela

omiciliados nesta

Cartório.

EMAR FIORANELI

Oficial

data de 08-01-

cha-se gravado

mulher MARIA

proprietários, a

EMAR FIORANELI

Oficial

982

R\$ 611,52 / m² x 464,20 m² (área) = R\$ 283.870,00

Somando-se o valor das edificações temos:

R\$ 347.340,00 + R\$ 715.520,00 + R\$ 283.870,00 = R\$ 1.346.730,00 que confere com o valor citado na manifestação.

Este valor considera TODAS as benfeitorias existentes, consideradas nos valores das tipologias escritório e galpão.

Finalmente, conforme preconizado na teoria e normas de avaliação, o valor da soma do terreno e edificações deve ser ajustado pelo Fator de Comercialização. Os itens normativos da Norma do IBAPE_SP estão copiados abaixo.

3.2 Valor patrimonial:

Somatório do valor do terreno, benfeitorias e eventuais equipamentos de um imóvel. Para que o mesmo represente o valor de mercado deve ser apurado e aplicado o fator de comercialização com base em informações de mercado levantadas pelo avaliador ou em pesquisa de caráter regional, previamente publicada.

9.3 Método evolutivo

Método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) \cdot FC$$

Onde:

VI é o valor de mercado do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

Sempre que possível, recomenda-se que o fator de comercialização seja inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos

O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Copiamos o Capítulo do Laudo que calcula o valor total do imóvel.

V.8 – Avaliação Total do Imóvel

O valor total de um imóvel é dado pela soma do valor do terreno e do valor das construções, aplicando-se, se necessário, um fator de comercialização (FC) para adequar o valor ao mercado pesquisado:

$$(V_T + V_C) \times FC$$

983

Para o imóvel foi calculado um Fator de Comercialização de 0,99 utilizando os dados coletados no mercado. (Vide cálculo no Anexo n.º 1)

Portanto o Valor do Imóvel é:

$$(R\$ 2.295.890,00 + R\$ 1.346.730,00) \times 0,99 = R\$ 3.606.190,00$$

R\$ 3.606.000,00
=====

Portanto, diferentemente do apontado pelos Réus em sua manifestação, a somatória está correta.

Porem ainda há mais, não há no laudo explicação se no valor da construção o sr. Perito incluiu ou não as benfeitorias e o estado de conservação do imóvel já que as mesmas foram feitas e o sr. Perito sequer aponta se visitou o imóvel, pois não foi, ao menos apresentou imagens antigas que não se coadunam com o imóvel.

Todas as benfeitorias estão consideradas nos cálculos, conjuntamente com os valores de escritórios e galpões. A metodologia adotada através da adequação por coeficientes já considera estas benfeitorias.

Quanto ao estado de conservação, os Réus não se atentaram para o capítulo específico do Laudo, reproduzido a seguir:

V.5.3 - Descrição das Edificações

São três edificações distintas as existentes no imóvel.

A edificação 1, localizada na parte frontal, é definida como "Escritório - Padrão Simples sem elevador" segundo estudo do IBAPE-SP. Possui dois pavimentos preparados para as áreas administrativas. Sua conservação é regular, sendo classificada como "f - Necessitando de reparos simples a importantes" pelo critério de Heidecke. Esta edificação foi construída com estrutura de concreto armado e paredes de alvenaria.

Sua área construída é de 132,50 m² e idade de 39 anos.

$$\text{Cálculo da área} = ((13,45 + 13,05) / 2) \times 5 \times 2 \text{ (pavimentos)} = 132,50 \text{ m}^2$$

A edificação 2, é definida como Galpão industrial / comercial. Segundo Laudo anterior, 60% da área ocupada pelos galpões, refere-se a uma edificação classificada como "Galpão - Padrão Médio - Mínimo" segundo estudo do IBAPE-SP. Sua conservação é regular, sendo classificada como "f - Necessitando de reparos simples a importantes" pelo critério de Heidecke. Neste espaço

TIMO

DE IMÓVEIS

da São Paulo, República
LIVRO 2 de REGISTRO
eia praticados.

Distrito de Imóveis
Paulo

10 de 1997
antiga Estrada de
medindo o terreno
e aos fundos, do
de, da frente aos
a perpendicular à
6,40m., em linha
guindo em linha
ido com Vicente
n José Bielli, nos

industrial, e sua
asileiros, CIC, nº
479, do lar, e seu
3, industrial, ela
omiciliados nesta

Cartório.

EMAR FIORANELI
Oficial

data de 08-01-
cha-se gravado
mulher MARIA

proprietários, a

EMAR FIORANELI
Oficial

984

localizam-se áreas de produção. Sua área construída é de 696,30 m² e idade de 39 anos.

Já a edificação 3, ou seja, os 40% restantes, é classificada como "Galpão - Padrão Simples - Mínimo" segundo o mesmo estudo. Sua conservação é regular, sendo classificada como "f - Necessitando de reparos simples a importantes" pelo critério de Heidecke. Neste espaço localizam-se também áreas de produção. A área construída é de 464,20 m², idade de 39 anos.

Quanto à vistoria ao imóvel, a advogada dos Réus, Dra. Lisandra Buscatti OAB 138.674, quem apresentou a manifestação ora comentada, foi contatada, conforme informado em Petição de fls. 902 e 903.

A seguir, reproduzimos a troca de e-mails com a Dra. Buscatti, patrona dos Réus.

11/10/2019

RE: E-mail enviado pelo CNA (cna.oab.org.br): Processo n.º 0326548-10.1996.8.26.0008

RE: E-mail enviado pelo CNA (cna.oab.org.br): Processo n.º 0326548-10.1996.8.26.0008

seg 27/05/2019 13:43
Alcance de data: lisandra buscatti
Para: Rodolfo



nao tenho desculpe

LISANDRA BUSCATTI
ADVOGADA

De: Rodolfo <rodolfo@valorjusto.eng.br>
Enviado: sexta-feira, 24 de maio de 2019 12:04
Para: lisandra buscatti
Assunto: Re: E-mail enviado pelo CNA (cna.oab.org.br): Processo n.º 0326548-10.1996.8.26.0008

Muito obrigado.
A doutora teria como informar alguma forma de contatá-los para avisá-los?

Eng. Rodolfo Mato
Via smartphone

Em 24 de mai de 2019, à(s) 11:50, lisandra buscatti <lisbuscatti@outlook.com> escreveu:

Então não vejo problema algum no sr. ir, porque os herdeiros que ocupam esse imóvel não são mais meus clientes.

Grata.

LISANDRA BUSCATTI
ADVOGADA

TIMCO
DE IMÓVEIS
de São Paulo
LIVRO 2 de R
ela praticados

istro de
Paulo

O de 1
antiga Estr
nedindo o te
e aos fundo
de, da frente
a perpendicular
6,40m., em
guindo em
do com Vic
n José Bielli,

industrial, e
asileiros, CIC.
479, do lar, e
B, industrial,
omiciliados ne

Cartório.

EMAR FIORANELI
Oficial

data de 08-01
cha-se gravada
mulher MARIA

proprietários, a

EMAR FIORANELI
Oficial

A