

250
S

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE COTIA, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo nº 0006598-92.2006.8.26.0152

152 F004.16.00040529-0 21/01/16 1501 52

MARCOS MOLITERNO, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, sob o registro número 060.157.9548, na qualidade de Perito Judicial nomeado nos autos da ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL proposta por A e A COMÉRCIO E CONSTRUÇÃO LTDA, contra SETES LTDA. E OUTROS vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após completar todos os estudos atinentes ao caso, apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte

Laudo de Engenharia

M. MOLITERNO Engenharia Civil e Ambiental CREA Nº 049.2922	Celular: (11) 9.6323.3333	cliente: 2ª Vara Cível de Cotia
	Telefone: (11) 9.8556.9111	projeto: 0006598-92.2006.8.26.0152
	e-mail: info@mmoliterno.com.br	data: 18/05/2016
	www.mmoliterno.com.br	Folha: 1/17

1. INTRODUÇÃO

O escopo do presente trabalho é a determinação criteriosa do justo valor praticado pelo mercado imobiliário local para o imóvel industrial situado à Rua Batel, nº 77, no bairro denominado Rio Cotia, no município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo.

O estudo patrimonial faz-se necessário em vista do pleito formulado para a exposição do referido bem em hasta pública, visando ao ressarcimento dos valores decorrentes da inadimplência em contrato de locação de imóvel, no qual o Requerido apresentou-se como fiador.

O Requerido ofereceu o referido imóvel à penhora, e deste modo, Vossa Excelência determinou a realização de Perícia de Engenharia Civil para a avaliação do bem descrito às fls. 161, tendo honrado o signatário com a missão às fls. 210.

2. MÉTODOS AVALIATÓRIOS

Com o intuito de se obter o justo e real valor do imóvel avaliando, adotaremos os métodos preconizados pela moderna técnica avaliatória, sintetizados nas Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e, do Instituto de Engenharia em São Paulo – www.iengenharia.org.br.

Em avaliação de imóveis existem, fundamentalmente, duas metodologias, a saber:

- *Método Direto: método que define o valor de um imóvel de forma imediata, pela comparação direta com dados de elementos assemelhados. Compreende o Método Comparativo Básico de Dados de Mercado.*
- *Métodos Indiretos: métodos que definem o valor do imóvel por meio de processos de cálculos com o emprego de métodos auxiliares. Compreende*

252
G

o Método de Capitalização da Renda, o Método Evolutivo, o Método Involutivo e o Método da Quantificação do Custo de Reprodução.

O método Comparativo Básico de Dados de Mercado é aquele em que o valor do imóvel é obtido através da comparação direta com outros imóveis de características similares, homogeneizando-se os aspectos técnicos através de tratamentos matemáticos. É aplicado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

O método da Capitalização da Renda determina o valor do imóvel encarando-o como a um capital que, uma vez operado em mercado normal, produz rendimentos. Uma vez conhecida a renda líquida que um imóvel produz ou poderia produzir, pode-se, através da utilização de taxas de renda e operação, determinar o capital gerador, ou seja, o valor do bem imóvel. É aplicado preferencialmente na busca do valor de centros de compras, hotéis, hospitais etc.

O método Evolutivo deverá ser aplicado quando inexisterem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando, como galpões e residências de altíssimo padrão.

O método Involutivo deverá ser aplicado quando for conhecido o valor final do imóvel e baseia-se na subtração do valor das benfeitorias, obtendo-se o valor do terreno nu. Deve ser aplicado quando inexisterem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando.

O método da Quantificação do Custo de Reprodução se caracteriza por reproduzir os custos de construção com bases em orçamentos. Uma vez que se obtenha o padrão construtivo, as medidas da parcela edificada e analisada as condições de manutenção

253
④
e obsolescência, é possível reproduzir o custo construtivo da edificação.

3. REGISTROS LEGAIS E LEGISLAÇÃO URBANA

O domínio do imóvel está depositado no Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Cotia, sob a matrícula de nº 73.012. No cadastro municipal, identifica-se como o contribuinte nº 23164.4139.001.00000-1 e 23164.4139.0002.00000-1.

A Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano classifica a área como estando inserida em zona de uso predominantemente industrial.

4. VISTORIA AO IMÓVEL

Na vistoria, verifica-se o imóvel avaliando e seu contexto, localização, facilidades de acesso e tipo de adensamento do entorno, topografia, características da edificação e a obsolescência do projeto, bem como, todos os demais fatores que possam vir a influir no valor do bem. A vistoria ao imóvel foi realizada em 29 de abril de 2.016.

4.1. A REGIÃO DO IMÓVEL

A região é suprida por prestadores de serviços e por instituições que se inserem no entorno do imóvel avaliando. O referido logradouro público apresenta-se em nível no trecho considerado, sendo servido por todos os equipamentos urbanos e serviços públicos usualmente encontrados no município, quais sejam:

- a) vias revestidas com pavimentação asfáltica;
- b) infraestrutura para distribuição de energia elétrica;
- c) infraestrutura para distribuição de água potável;

M·MOLITERNO

Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Telefone: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 2ª Vara Cível de Cotia
projeto: 0006598-92.2006.8.26.0152
data: 18/06/2016 Folha: 4/17

254
4

- d) infraestrutura para captação de águas pluviais;
- e) infraestrutura para comunicações (telefonia, tv a cabo e internet);
- f) coleta de resíduos sólidos domiciliares;
- g) acesso por transporte público;
- h) iluminação pública, e serviço postal.

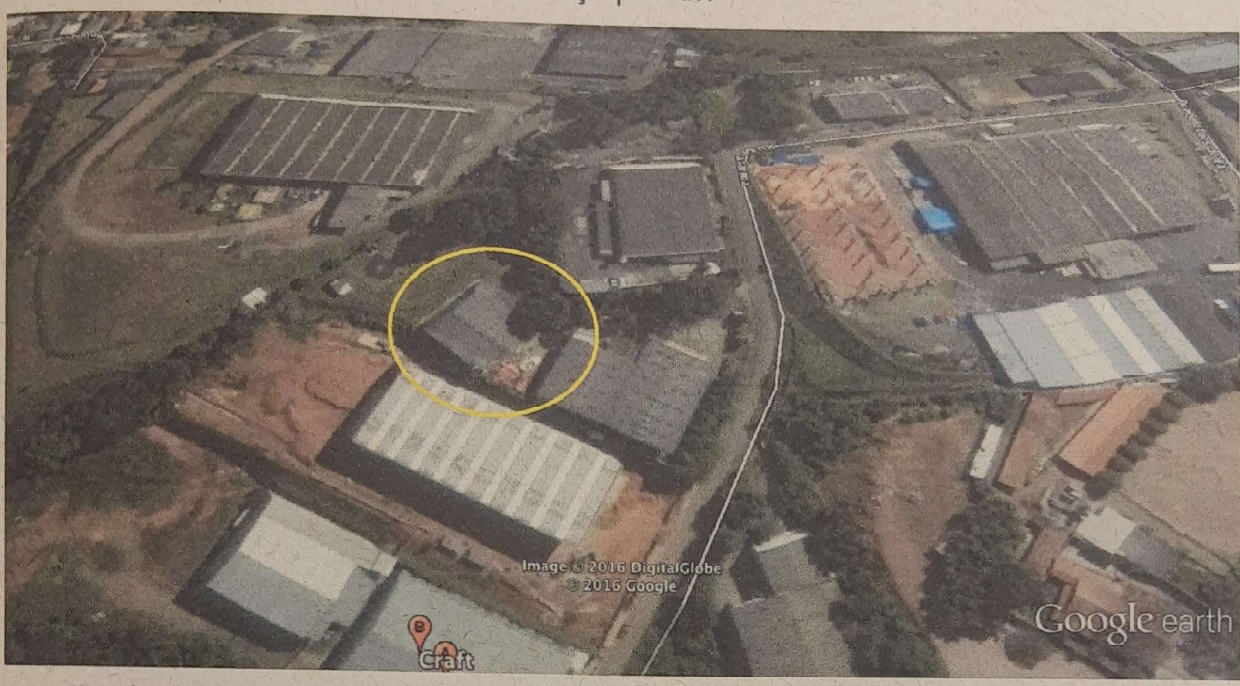


Imagem aérea do imóvel avaliando (fonte: Google Earth).



Vista da Rua Batel, no trecho considerado

M. MOLITERNO

Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Telefone: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 2ª Vara Cível de Cotia
projeto: 0006598-92.2006.8.26.0152
data: 18/06/2016 folha: 5/17

255
ef

Destaca-se, no entorno do loteamento que abriga o imóvel avaliando, a existência de um polo de serviços e indústrias.

4.2. O IMÓVEL

O imóvel compõe-se de lote de um terreno e uma edificação industrial, situada à Rua Batel, nº 77, no bairro denominado Rio Cotia, no município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, cujo acesso se dá por uma servidão de passagem pelo imóvel de nº 107 da mesma Rua Batel.



Vista frontal do imóvel

M. MOLITERNO

Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Telefone: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 2ª Vara Cível de Cotia

projeto: 0006598-92.2006.8.26.0152

data: 18/06/2016 folha: 6/17

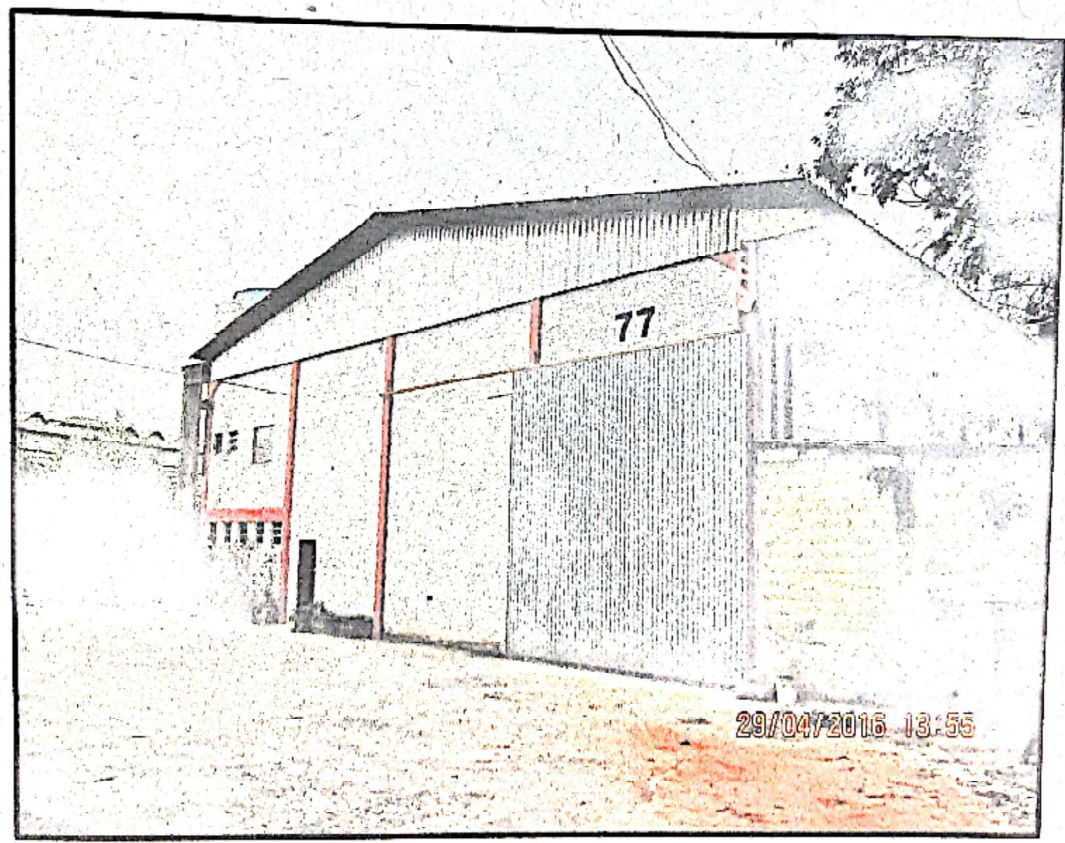
256
S

4.2.1. O LOTE DE TERRENO

Consta da matrícula nº 73.012 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Cotia que se trata do lote de terreno com área de 1.460,39 metros quadrados, com perfil em nível e solo firme e seco.

4.2.2. A EDIFICAÇÃO

Trata-se a edificação de um galpão industrial erigido em estrutura de concreto armado e fechamento dos vãos em alvenaria de blocos de concreto sem revestimento. A cobertura apresenta-se com telhas em fibras minerais apoiadas sobre estrutura de concreto armado.



Vista frontal do galpão

O projeto arquitetônico da edificação contemplou um galpão industrial de uso múltiplo, servido por uma área administrativa no mezanino.

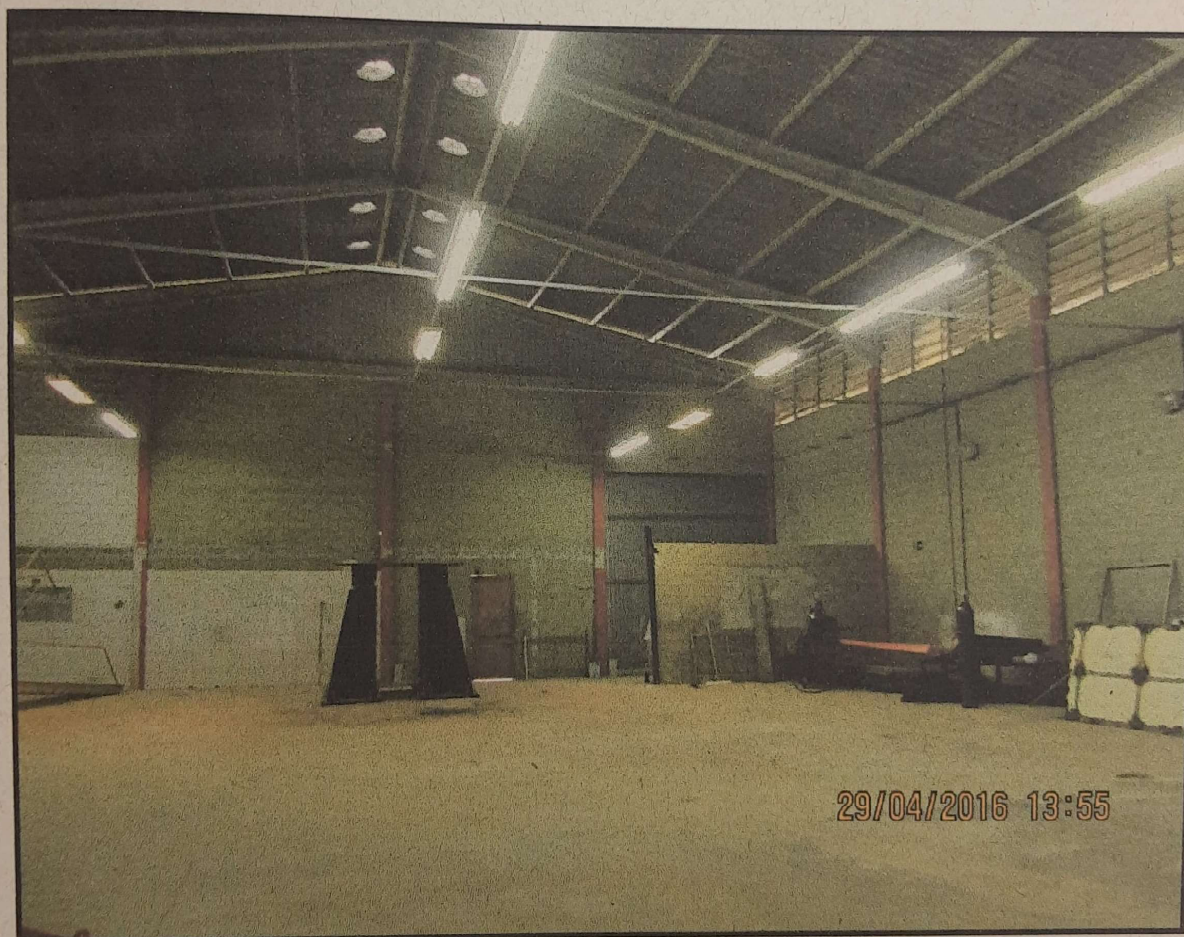
Dependência: GALPÃO

Paredes : revestimento em blocos aparentes.

Piso : revestimento em placas de concreto armado.

Cobertura : telhado com telhas em fibras minerais e estrutura de concreto armado.

Esquadrias : portão, caixilhos e brises metálicos.



Vista da área principal do galpão

M. MOLITERNO

Engenharia Civil e Ambiental

CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333

Telefone: (11) 9.8556.9111

e-mail: info@mmoliterno.com.br

www.mmoliterno.com.br

cliente: 2ª Vara Cível de Cotia

projeto: 0006598-92.2006.8.26.0152

data: 18/06/2016 folha: 8/17

258
Q



Vista da área principal do galpão



Vista do mezanino - área administrativa

M·MOLITERNO

Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Telefone: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 2ª Vara Cível de Cotia

projeto: 0006598-92.2006.8.26.0152

data: 18/06/2016 Folha: 9/17

259
J

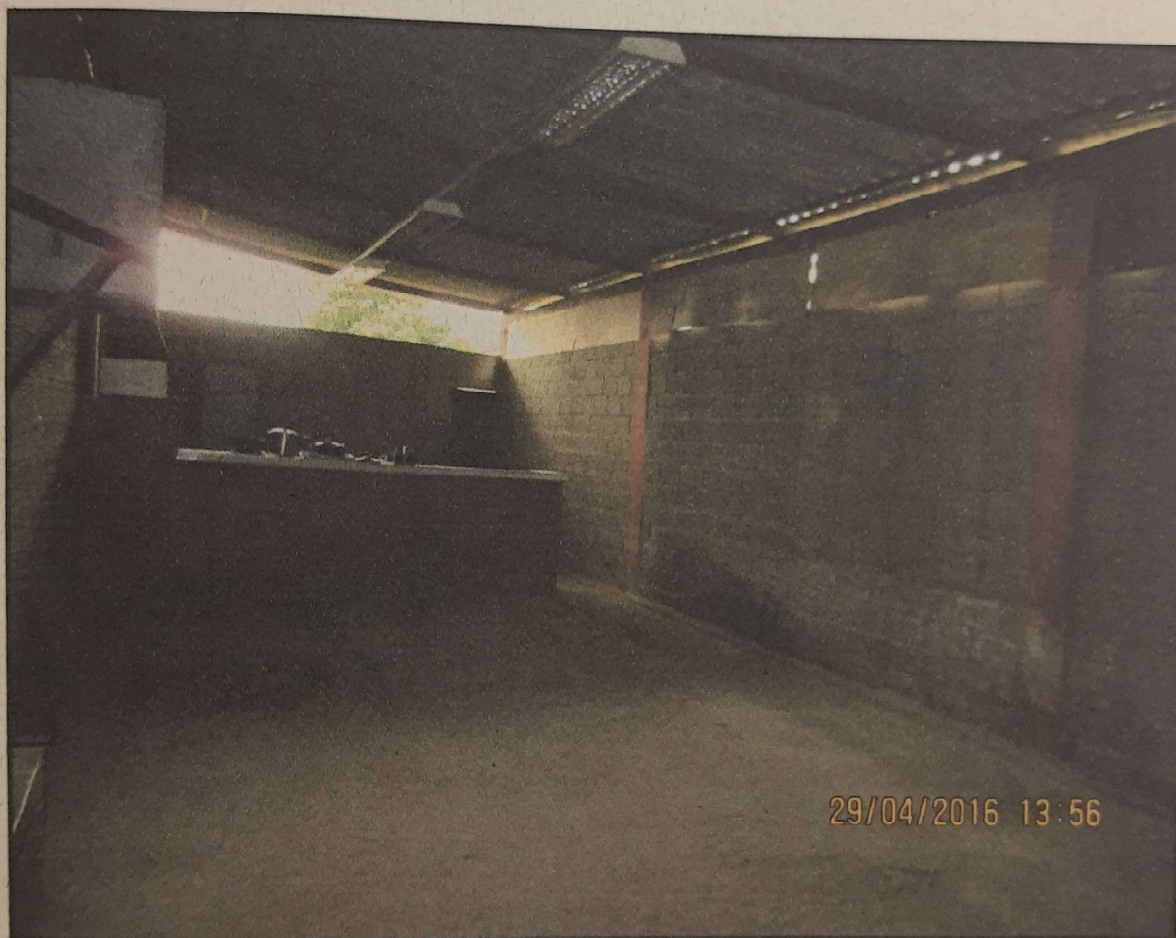
Dependência: REFEITÓRIO

Paredes : revestimento em blocos aparentes.

Piso : revestimento em placas de concreto armado.

Cobertura : telhado com telhas em fibras minerais e estrutura de concreto armado.

Esquadrias : inexistentes.



Vista do refeitório

M. MOLITERNO

Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Telefone: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 2ª Vara Cível de Cotia

projeto: 0006598-92.2006.8.26.0152

data: 18/06/2016 Folha: 10/17

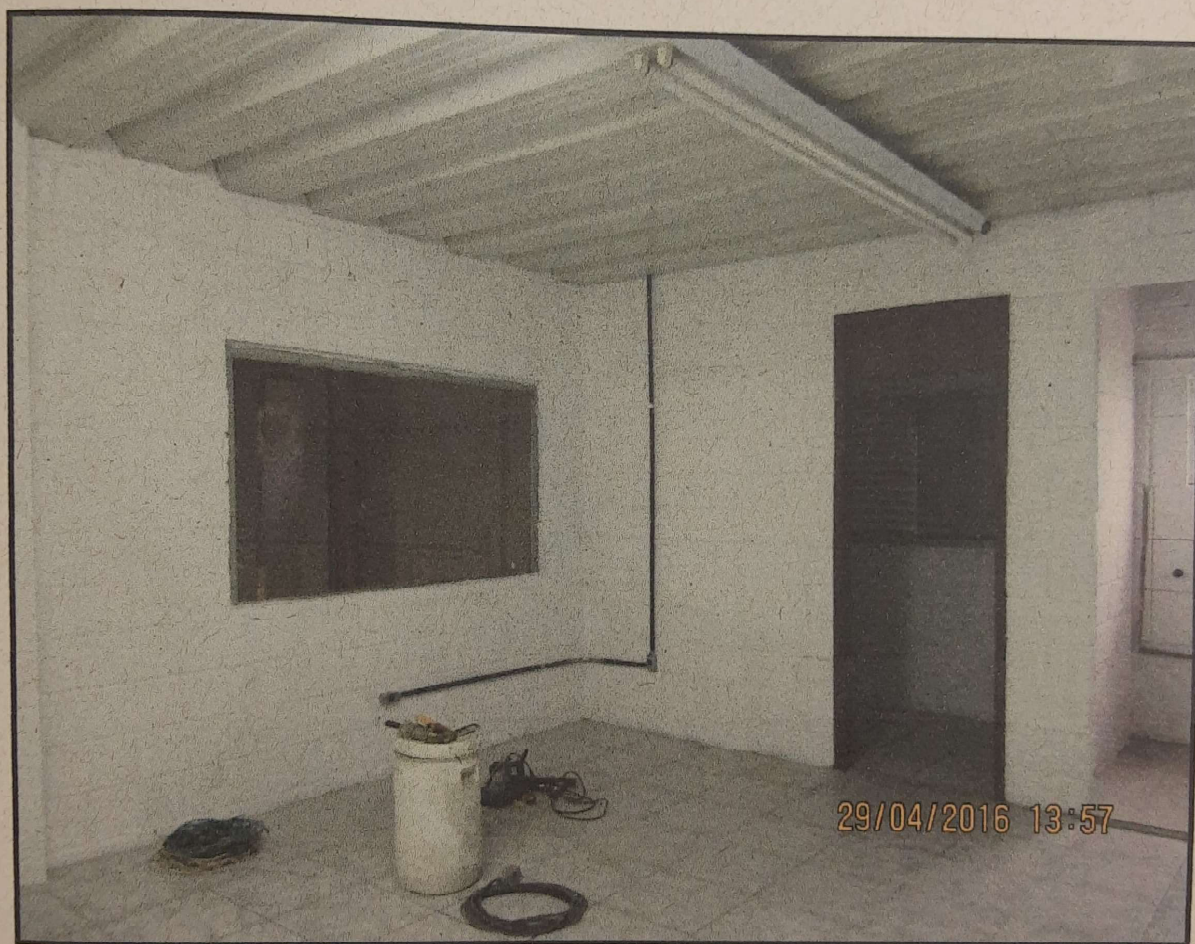
Dependência: ÁREA ADMINISTRATIVA - MEZANINO

Paredes : revestimento em blocos aparentes, pintados à base de látex.

Piso : revestimento em lajotas cerâmicas.

Cobertura : sem forro, em telhas de fibras minerais pintadas.

Esquadrias : porta em madeira, caixilhos metálicos.



Vista interna da área administrativa

263
S

Dependência: LAVABO DA ÁREA ADMINISTRATIVA

Paredes : revestimento em blocos aparentes e placas cerâmicas

Piso : revestimento em lajotas cerâmicas.

Cobertura : sem forro, em telhas de fibras minerais pintadas.

Esquadrias : porta em madeira, caixilhos metálicos.



Vista Interna do lavabo - Área administrativa

M·MOLITERNO

Engenharia Civil e Ambiental

CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333

Telefone: (11) 9.8556.9111

e-mail: info@mmoliterno.com.br

www.mmoliterno.com.br

cliente: 2ª Vara Cível de Cotia

projeto: 0006598-92.2006.8.26.0152

data: 18/06/2016 folha: 12/17

4.4. ESTADO DE CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO DA EDIFICAÇÃO

A condição de conservação e manutenção da edificação vistoriada é classificada no padrão construtivo do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Centro de Apoio aos Juizes de Fazenda Pública da Capital - CAJUFA, como Galpão Padrão Médio, sendo o estado de conservação classificado no mesmo estudo pela alínea "D" (Entre Regular e Necessitando de reparos de simples), e idade estimada de 15 anos.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. VALOR DO TERRENO

Para a avaliação do imóvel, uma vez que inexistem ofertas de elementos em quantidade que satisfaçam às Normas Técnicas, e assim não serão apresentadas as pesquisas do mercado imobiliário local.

Desse modo, para a valoração do imóvel em questão, não tendo sido possível obter elementos expressos para a aplicação do Método Comparativo de Dados de Mercado, será considerada a opinião dos dois profissionais que atuam na região na qual se insere o imóvel avaliando.

- *Habiti Riscali Negócios Imobiliários* – Rua Doutor Mário Augusto Pereira, 51, Parque Pinheiros - Taboão da Serra/SP (telefone: 11 4701-7000) / Sr. Eduardo: valor R\$ 1.200,00 / m²
- *Proinvest Central de Negócios* - Rod. Raposo Tavares KM 23.333 Granja Viana - Cotia/SP, (telefone: 11 (11) 4617-8699) / Sr. Ian: valor R\$ 1.400,00 / m²

Consolidando-se o valor estimado por meio da média aritmética, e sempre segundo as Normas de Avaliação de Imóveis em nível Expedito, o valor da parcela de terreno do imóvel avaliando resultará do seguinte tratamento matemático:

$$Vt = At \times Vu, \text{ onde:}$$

Vt - Valor do Terreno

At - área do terreno : 1.460,39 m²

Vu - valor unitário de terreno : R\$ 1.300,00/m²

Substituindo-se na fórmula matemática os valores numéricos, tem-se que:

$$Vt = 1.460,39 \text{ m}^2 \times R\$ 1.300,00 \text{ m}^2 \Rightarrow Vt = R\$ 1.898.507,00$$

5.2. VALOR DA EDIFICAÇÃO

A construção será avaliada pelo Método do Custo de Reprodução, face ao seu tipo, padrão e acabamento. Em assim sendo, considera-se a depreciação advinda do estado de conservação, da idade aparente e de projeto na seguinte equação matemática:

$$Vb = Sc \times i \times Cc \times Fo, \text{ onde:}$$

Vb - valor da benfeitoria

Sc - área construída : 550,00 m²

i - fator de acabamento : 1,326

Cc - custo de construção : R\$ 1.234,67 /m²

Fo - fator obsolescência: "D" / 15 anos = 0,821

$$\Rightarrow Foc = R + K (1-R) = 0,8568$$

Substituindo na fórmula matemática os valores numéricos, tem-se que:

$$Vb = 550,00 \text{ m}^2 \times 1,326 \times R\$ 1.234,67 / \text{m}^2 \times 0,8568 \Rightarrow Vb = R\$ 771.501,10$$

264
ef

5.3. VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel resulta da soma das parcelas acima calculadas, a saber:

valor do terreno	R\$ 1.898.507,00
+ valor da Edificação	R\$ 771.501,10
valor do imóvel	R\$ 2.670.008,10

⇒ Valor de mercado do imóvel R\$ 2.700.000,00

6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

A região do bairro do Rio Cotia, que abriga o imóvel avaliando, é dotada de infraestrutura urbana destinada a indústrias, sendo servida por diversas linhas de ônibus urbano municipal, que atende plenamente à população que ali trabalha.

No tocante ao mercado imobiliário, a região sempre despertou o interesse do segmento de construção imobiliária industrial, mas há reduzida oferta de lotes adequados à construção de novas edificações industriais, embora esta atividade, neste momento, esteja bastante restrita. Atualmente, viceja no mercado o segmento de locação de imóveis industriais, ainda que com volume pouco significativo de negócios. Quanto à possibilidade de valorização do bem avaliando, enquanto não houver a retomada da economia, com linhas de crédito a longo prazo, a valorização do imóvel avaliando acompanhará o crescimento orgânico da economia.

7. RESULTADOS E CONCLUSÃO

265
S

Tendo sido considerados todos os fatores que podem influir no valor de um imóvel, o resultado advindo das operações matemáticas efetuadas no corpo deste trabalho espelha o valor praticado pelo mercado imobiliário local para o tipo e padrão do bem em estudo.

Isto posto, o valor de mercado do imóvel situado à Rua Batel, nº 77, bairro Rio Cotia, no município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, importa em R\$ 2.670.008,10 (dois milhões, seiscentos e setenta mil, e oito Reais), válidos para a data do Laudo de Avaliação - Junho de 2.016.

No que concerne aos aspectos técnicos da avaliação, considerando-se o item "Especificação das Avaliações" da NBR 14653-2: 2004 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas - Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho apresentou o Grau de Fundamentação III, enquanto que o Grau de Precisão foi classificado como I.

8. ENCERRAMENTO

Este Laudo de Engenharia é da lavra do signatário, que realizou pessoalmente as diligências, inspeções, cálculos e análises apresentadas, tendo sido elaborado pelo em estrita observância aos postulados do Código de Ética do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA/SP, e do INSTITUTO DE ENGENHARIA - iengenharia.org.br.

Nota: Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigos 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição

M. MOLITERNO

Engenharia Civil e Ambiental

CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Telefone: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 2ª Vara Cível de Cotia

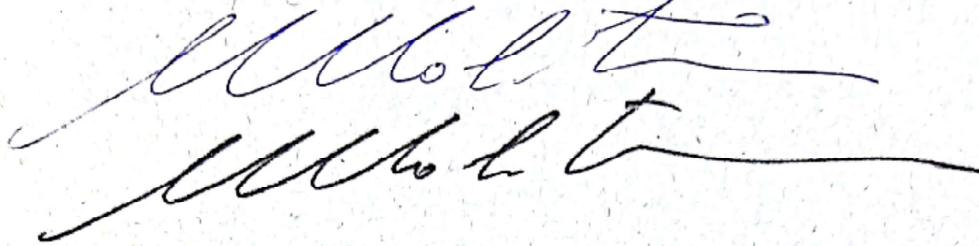
projeto: 0006598-92.2006.8.26.0152

data: 18/06/2016 folha: 16/17

das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos.

266
Q

São Paulo, 18 de julho de 2015.



Eng^o Marcos Moliterno, MSc.

Vice-Presidente do Instituto de Engenharia
Mestre em Tecnologia Ambiental
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - crea 060.157.9548

M·MOLITERNO

Engenharia Civil e Ambiental

CREA N^o 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333

Telefone: (11) 9.8556.9111

e-mail: info@mmoliterno.com.br

www.mmoliterno.com.br

cliente: 2^a Vara Cível de Cotia

projeto: 0006598-92.2006.8.26.0152

data: 18/06/2015

folha:

17/17

299
P

0/p EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE COTIA, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo nº 0006598-92.2006.8.26.0152

152 F004-17.0006598-1 001217 1454 43

MARCOS MOLITERNO, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, sob o registro número 060.157.9548, na qualidade de Perito Judicial nomeado nos autos da ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL proposta por A e A COMÉRCIO E CONSTRUÇÃO LTDA. contra SETES LTDA. E OUTROS vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, prestar esclarecimentos acerca das alegações das partes, conforme decisão e fls. 296.

300
P

1. QUESITOS COMPLEMENTARES DA PARTE AUTORA – FIs. 286/289

1.1. Poderia o Sr. Perito esclarecer qual é exatamente a dimensão da servidão de passagem (metragem), bem como se a mesma implica em severa desvalorização do imóvel, na medida em que o acesso de caminhões para carga e descarga resta totalmente comprometido?

- A servidão de passagem possui 60 metros aproximadamente, sendo que esta causa certa desvalorização no imóvel, uma vez que restringe-se a entrada e saída de caminhões, visto que uma região de predominância industrial exige este requisito.

1.2. Poderia o Sr. Perito esclarecer se o fato de existir uma servidão de passagem, implica na redução substancial de interessados no imóvel, o que pode impactar diretamente no preço do mesmo?

- A resposta é afirmativa, conforme resposta ofertada ao quesito imediatamente anterior.

1.3. Poderia o Sr. Perito esclarecer qual é de fato o valor de mercado do imóvel, para a data do laudo?

- O valor de mercado para o imóvel objeto da lide é R\$ 2.670.008,10 (dois milhões, seiscentos e setenta mil, e oito Reais), válidos para a data do Laudo de Avaliação – junho de 2.016.

1.4. Poderia o Sr. Perito esclarecer se o laudo apresentado observou as normas da portaria 01/2003 do CAJUFA (Centro de Apoio aos Juizes da Vara da Fazenda Pública e Acidentes de Trabalho), que poderiam implicar em substancial variação

- para cima ou para baixo – no valor do imóvel. Se negativo, ou seja, se não foram observadas, pode esclarecer o Sr. Perito o porquê?

- A resposta é afirmativa, salientando-se entretanto que à época inexistiam ofertas

M. MOLITERNO

Engenharia Civil e Ambiental

CREA Nº 049.2922

Celular : (11) 9.6323.3333

Telefone: (11) 9.8556.9111

e-mail: info@mmoliterno.com.br

www.mmoliterno.com.br

cliente: 2ª Vara Cível de Cotia

projeto: 0006598-92.2006.8.26.0152

data: 02/12/2016

folha:

2/4

303
P

de elementos em quantidade que satisfizessem as Normas Técnicas, e assim não foram apresentadas as pesquisas do mercado imobiliário local.

2. DAS ALEGAÇÕES DA PARTE REQUERIDA – Fls. 272/279

Insurge a parte requerida que o Laudo Pericial se encontra fora da realidade comercial, uma vez que não foi utilizado, para efeito da avaliação do imóvel executando, o Método Comparativo de Dados de Mercado.

Cabe reiterar, conforme constante no corpo do Laudo de Engenharia, que o citado método não foi utilizado visto a inexistência de imóveis nas redondezas que satisfizessem as condições impostas pelas Normas Técnicas de Avaliação.

A Requerida apresenta, então, alguns resultados de pesquisas realizadas por sítios eletrônicos para comprovar que o valor do metro quadrado a ser utilizado na Avaliação é maior que aquele encontrado por este signatário.

Acontece, porém, que os sites utilizados nesta pesquisa apresentada pela parte Requerida fazem uma divisão simples do valor total de venda pela área útil do imóvel, não representando a realidade, uma vez que os valores apresentados nestes sites nem sempre foram orçados corretamente.

Além disso, para uma melhor avaliação, sem grandes distorções, é preferível que se utilize imóveis das proximidades do objeto avaliando, a fim de se achar um valor mais próximo da realidade. Fato este que não ocorreu na pesquisa ofertada pela parte Requerida, conforme apresentadas, a seguir, as localizações aproximadas dos elementos de pesquisa:

M. MOLITERNO

Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular : (11) 9.6323.3333
Telefone: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 2ª Vara Cível de Cotia
projeto: 0006598-92.2006.8.26.0152
data: 02/12/2016 folha: 3/4



Localização do imóvel avaliando (em vermelho) e dos elementos de pesquisa (em amarelo). (Fonte: Google Earth - 2.016)

Conforme ilustrado na imagem anterior, não há como considerar os imóveis apresentados como norteadores do valor praticado na região do imóvel avaliando.

São Paulo, 18 de julho de 2015.

Engº Marcos Moliterno, MSc.

Vice-Presidente do Instituto de Engenharia
Mestre em Tecnologia Ambiental
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - crea 060.157.9548

M. MOLITERNO

Engenharia Civil e Ambiental

CREA Nº 049.2922

Celular : (11) 9.6323.3333
Telefone: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 2ª Vara Cível de Cotia
projeto: 0006598-92.2006.8.26.0152
data: 02/12/2016 folha: 4/4