

Prof. Dr. Antonio Zeca Filho

Engenheiro Civil CREA 0600364729

Processo:

1027478-83.2019.8.26.0071

Vara cível

7ª

Página:

1 / 15

Assunto:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Data:

11.12.2020

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 7ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – SP.**

Processo Digital nº: **1027478-83.2019.8.26.0071**

Classe - Assunto **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**

Requerente: **Banco Itaú - Unibanco S/A**

Requerido: **Formato Planejamento de Interiores Ltda - ME e outros**

Antonio Zeca Filho, engenheiro civil, CREA 0600364729, na qualidade de perito nomeado, conforme r. despacho de fls. 89, para atuar nos autos do processo em epígrafe, após efetuar vistorias, diligências, estudos, pesquisas e demais serviços complementares, vem mui respeitosamente, a presença de **Vossa Excelência** para apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte **LAUDO DE AVALIAÇÃO**:



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

O presente feito trata-se de **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação** promovido por **Banco Itaú - Unibanco S/A**, em face de **Formato Planejamento de Interiores Ltda - ME e outros**

Este **Laudo** tem como objetivo, avaliar o bem penhorado conforme decisão de fls. 89

- Matrícula nº 124.060 do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru (Fls.77/78)**, a seguir:

IMÓVEL: TERRENO, sem acessões e benfeitorias, formado por parte do lote E, da quadra 3 (três), do Jardim Paulista, nesta cidade, município, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de Bauru, com a área de 99,00 m² (noventa e nove metros quadrados), medindo 3,00 m (três metros) na frente, igual medida na linha dos fundos, por 33,00 m (trinta e três metros) de cada lado, confrontando na frente com a Avenida Nossa Senhora de Fátima, quarteirão 8, lado par, distante 24,00 m (vinte e quatro metros) da esquina da Rua Alfredo Fontão, no lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, com parte deste mesmo lote E, no lado esquerdo com o lote F, onde encontra-se edificado o prédio 8-80 da Avenida Nossa Senhora de Fátima, e nos fundos com o lote L.



2. METODOLOGIA

O presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO** será desenvolvido segundo os métodos e técnicas, preconizados por Normas da Associação Brasileira de Normas Técnica (ABNT) e literaturas aprovadas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE), conforme citações a seguir:

- a) **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**. Rio de Janeiro, NBR 14653-1: Avaliação de bens. Parte 1 - Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro. 2001. 10p.
- b) **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**. Rio de Janeiro, NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 2 - Imóveis urbanos. Rio de Janeiro. 2004. 34p.
- c) **FIKER, J.** Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos / José Fiker – 1 ed. : São Paulo : Pini 2001. 131p.
- d) **MOREIRA, A. L.** Princípios de Engenharia de Avaliações / Eng. Alberto Lélío Moreira – 3^a ed. São Paulo: Pini 1994. 379p.

2.1. MÉTODO EVOLUTIVO

Conforme item 8.2.4 – **Método Evolutivo**, da NBR 14653-2: 2004, a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VC) . FC$$

Onde:

VI = valor do imóvel, em reais.

VT = valor do terreno, em reais.

VC = valor da construção, em reais.

FC = fator de comercialização.



Para aplicação do método evolutivo exige-se que:

- a) O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) 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.

2.2. APLICADA AO TERRENO

O método mais recomendável para avaliação de terrenos urbanos é o “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**”, através do qual é identificado o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Considerando ser um **Método Comparativo**, é essencial que as amostras coletadas tenham perfeitas identificações com o bem avaliando, o que, na maior parte das vezes isto não ocorre.

O método comparativo consiste basicamente no tratamento estatístico de dados de mercado obtidos mediante pesquisa de imóveis similares e, portanto, comparáveis ao imóvel avaliando.

Para que o processo de comparação se efetive, numa condição estatisticamente consistente, os elementos (imóveis) que se situam fora de um limite de confiança, previamente definido, deverão ser descartados, numa operação denominada de “**saneamento da amostra por exclusão dos elementos suspeitos**”



A operacionalização do método comparativo se desenvolve com base nos valores dos imóveis pesquisados (terrenos) depois de devidamente “**homogeneizados**”. A “**homogeneização**” é um processo pelo qual, os valores pesquisados, são transformados de modo a serem corrigidas as “diferenças” entre eles e o imóvel avaliando; de sorte que, procura-se determinar, a partir de banco de dados coletados, uma base média de preço que seria aplicável ao imóvel avaliando.

Considerando que o trabalho de avaliação será desenvolvido através de metodologia adequada e que serão atendidos os requisitos prescritos em Normas Técnicas, quanto a coleta de dados, qualidade da amostra (idoneidade das fontes de informações, sua atualidade, semelhança com o imóvel avaliando, número de elementos maior ou igual a 6), tratamento estatístico dos elementos e homogeneização dos dados, pode-se considerar que a avaliação do terreno apresenta nível de rigor **normal**.

Tendo sido realizado a pesquisa de mercado de terrenos transacionados ou em ofertas, aqui considerado o preço a vista, essas amostras serão homogeneizadas, individualmente, através dos fatores de homogeneização, segundo a seguinte expressão:

$$V_{uh} = V_{up} \times F_f \times C_p \times C_f \times F_{tr} \times F_{top} \times C_s \times C_e \times C_M$$

onde:

V_{uh} = valor unitário homogeneizado do terreno, R\$/m²

V_{up} = valor unitário pesquisado do terreno, R\$/m²

F_f = fator de fonte

C_p = coeficiente de profundidade

C_f = coeficiente de frente ou testada.

F_{tr} = coeficiente de transposição

F_{top} = Fator topográfico

C_s = coeficiente de superfície

C_e = coeficiente de esquina

C_M = Coeficiente de melhoramento público



DETALHAMENTO DOS FATORES

- Correção da elasticidade da informação pelo fator de fonte;
Nota: Este fator, comumente chamado de fator fonte (**F_f**) poderá variar de 0,90 até 1,00, ou seja de 10% até 0%, segundo o mercado local.

- coeficiente de profundidade (**C_p**);

Nota:

Para lotes com profundidade equivalente (P_e), compreendida entre a profundidade mínima (P_{mi}) e a profundidade máxima (P_{ma}), **$C_p = 1,00$** .

1. Para lotes com profundidade equivalente (P_e), compreendida entre a profundidade mínima recomendada para o local (P_{mi}) e a metade dessa profundidade mínima, $C_p = (P_{mi} / P_e)^{0,5}$.

2. Para lotes com profundidade equivalente (P_e), compreendida entre a profundidade máxima recomendada para o local (P_{ma}) e o dobro dessa profundidade máxima, $C_p = (P_e / P_{ma})^{0,5}$.

- coeficiente de frente (**C_f**);

Nota:

A frente do lote vai atuar como fator valorizante se for maior que a de referência e desvalorizante se for menor que a frente padrão, segundo a seguinte expressão matemática.

$$C_f = (F_r / F_e)^{0,25}$$

- fator de transposição (**F_{tr}**);

Nota:

Quando se transpõe certo elemento pesquisado para o local do imóvel avaliando, o seu valor unitário é corrigido pelo fator de transposição, determinado pela relação:



$$F_{tr} = (I_a / I_p)$$

Onde:

I_a = Índice do local onde se situa o avaliando (ou índice fiscal)

I_p = Índice do local onde se situa o elemento pesquisado (ou índice fiscal)

- fator de topografia (F_{top}), conforme valores tabelados.

Nota:

Situação paradigma = 1,0 (terreno planos), demais situações são tabelados.

- coeficiente de superfície (C_s);

Nota:

Situação paradigma = 1,0 (terreno seco), demais situações são tabelados.

- coeficiente de esquina (C_e)

Nota:

Para meio de quadra e de esquina ou várias frentes localizados nas zonas de residências isoladas, não deverão ter valorização pelo acréscimo de outra frente, a menos que condições especiais a justifiquem, neste caso = 1.

- Coeficiente de melhoramento (C_m).

Nota:

Situação paradigma = 1,0 (terreno com todos os melhoramentos públicos), demais situações são tabelados.

Uma vez calculado o valor homogeneizado das amostras coletadas, calcula-se a Média Aritmética, e, em seguida a Média Saneada (M_s), contida no intervalo de confiança de 30% para mais e para menos. O resultado desse cálculo representa o valor unitário de terreno (V_u).



$$V_u = M_s$$

V_u = Valor unitário do terreno, R\$/m²

O valor do terreno será calculado segundo a expressão:

$$V_T = V_u \times A_T$$

V_T = valor do terreno em R\$

A_T = área do terreno em (m²)

2.3. APLICADA À CONSTRUÇÃO

Adotou-se **O Método de Reprodução**, baseado na literatura de FIKER, J. - Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos / José Fiker. – 3. ed. : São Paulo : Pini, 2008.

Para o cálculo do valor de reprodução da construção (**VC**), será usada a tabela de CUPE – CUSTO UNITÁRIO PINI DE EDIFICAÇÕES – SP, publicado mensalmente pela Editora Pini

Para o cálculo do valor de reprodução da benfeitoria, (**VB**), será aplicado sobre o (**CUPE**), o seguintes fator:

- **F_{oc}** = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, para levar em conta a depreciação, conforme o método combinado de ROSS-HEIDECKE.

O fator **F_{oc}** é determinado pela seguinte expressão:

$$F_{oc} = R + K * (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na **Tabela 1.Doc. 03**

K = coeficiente de Ross-Heidecke, encontrado na **Tabela 2. Doc. 04**

O valor da construção (**VC**) será calculado pela seguinte expressão:



VC = CUPE x A_E x F_{oc} valor em reais.

Onde:

VC = valor da construção, em reais.

CUPE = Custo Unitário Pini de Edificações.

A_E = Área construída, em m².

F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação, para levar em conta a depreciação, conforme o método combinado de ROSS-HEIDECKE.

3. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 03 de agosto de 2020, no imóvel descrito na matrícula como sendo o lote vizinho a construção de nº 8-80- com frente para a Avenida Nossa Senhora de Fátima. O imóvel vizinho se refere aos prédios de nº 8-70 e 8-60 com frente para a Avenida Nossa Senhora de Fátima conforme fotos a seguir. Os proprietários desses imóveis proibiram a entrada do perito alegando possível erro de localização.



Foto 01. Avenida Nossa Senhora de Fátima. Localização da casa 8-80, provável erro na matrícula.

Fazendo nova leitura na descrição da Matrícula nº 124.060, observamos que existe erro de localização na descrição. Nova vistoria foi realizada no dia,08 de dezembro de 2020. porém, no imóvel localizado a 24,00m da esquina da Rua Alfredo Fontão. Sobre este lote encontra-se construída parte da casa de Nº . 5-190 pela Avenida. Nossa Senhora de Fátima. Foto a seguir:



Foto 02. Esta mostra a possível localização do lote objeto da avaliação. Avenida Nossa Senhora de Fátima, 5-190. Não encontramos no cadastro físico da Prefeitura a exata localização deste lote

Nesta avaliação vamos admitir que este o lote se encontra unificado e que, segundo o cadastro físico imobiliário, se refere ao lote nº 6 do setor 2 da quadra 0285, conforme Figura 01. A seguir:

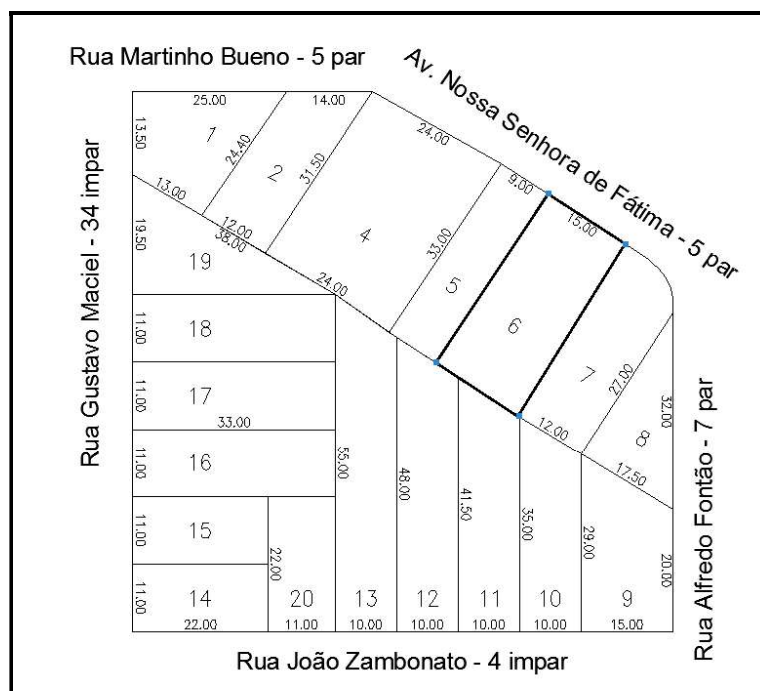


Figura 01. De acordo com medição no local, o lote objeto deve estar unificado ao lote 6, conforme Figura 02 a seguir.



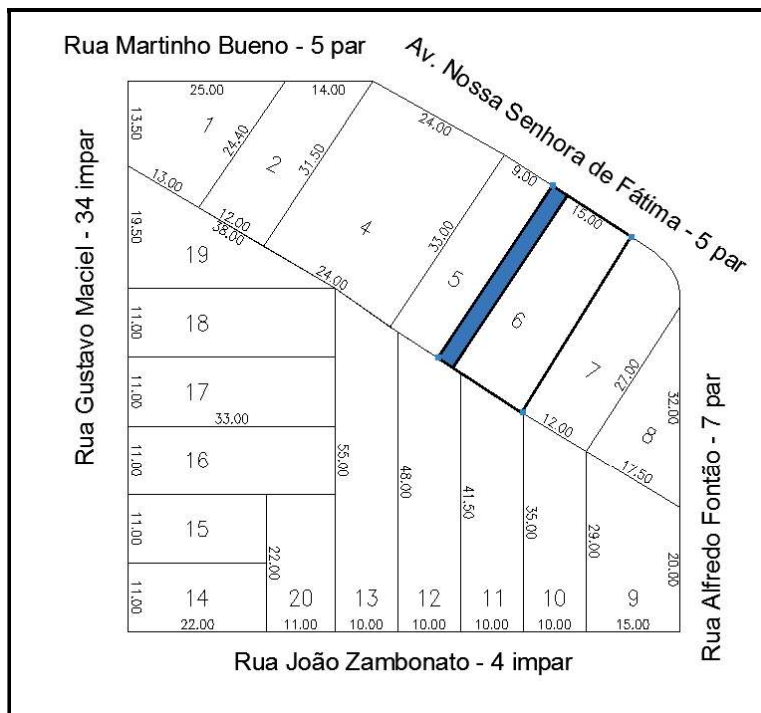


Figura 02. O lote objeto deve ser o. destacado em azul.



Foto 02. Avenida Nossa Senhora de Fátima. Localização tomando por base o afastamento de 24,00m da esquina com a Rua Alfredo Fontão.

Na indefinição da exata localização sugerimos requerer ao 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexo de Bauru, para que se manifeste.



3. 3. INFORMAÇÕES GERAIS DO LOCAL.

O Quadro 01 a seguir sintetiza os serviços públicos existentes no local do imóvel avaliando, as utilidades públicas existentes na região e a zona de uso predominante.

Quadro 01 – Informações Gerais do Local

SERVIÇOS URBANOS			UTILIDADES			
SIM	NÃO	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	SIM	NÃO	DESCRIÇÃO	
X		Energia domiciliar	X		Comércio	
X		Iluminação pública	X		Escola	
X		Pavimentação	X		Correio	
X		Guias e sarjetas	X		Igreja	
X		Arborização		X	Ass. Médico Hosp.	
	X	Gás encanado		X	Recreação	
X		Rede de telefone		X	Bancos	
X		Rede de água				
X		Rede de esgoto				
X		Rede de águas pluviais	ZONA			
X		Condução coletiva	X	Residencial	X	Urbana
X		Coleta de lixo	X	Comercial		Suburbana
				Industrial		Rural
				Mista		

3.4. DESCRIÇÃO DO TERRENO.

Quadro 02 – Descrição do Terreno.

FORMATO		TOPOGRAFIA		SITUAÇÃO	
X	Retangular		Em nível	1	Nº de testada
	Trapezoidal		Inclinado		Esquina
	Irregular		Em aclave	X	Meio de quadra
		X	Em declive		Quadra inteira
DIMENSÕES (m)		ÁREAS (m²)		TERRENO - PADRÃO	
Frente	3,00	99,00		Profundidade: 20,00m a 44,00m Frente: 12,00m	
Lado direito	33,00				
Lado esquerdo	33,00	Quota ideal		Preço unitário pesquisado R\$ 800,00/m²	
Fundos	3,00				
OBSERVAÇÕES:					
Matricula nº 124.060 - 1º ORI- Bauru.					
Cadastro Físico Prefeitura					
Fatores: Ff =1,00 ; Cp = 1.00; Ct = 1,00; Ftr = 1,0; Ftop =1,00; Cs = 1,0; Ce = 1,00; CM = 1.0					



3.5. DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO.

NÃO CONSIDERADO A CONSTRUÇÃO

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

4.1. DO TERRENO.

Após ampla pesquisa junto às imobiliárias locais, e classificados do jornal da cidade, obteve-se o seguinte resultado para valor de mercado de terreno padrão de 12,00m x 30,00m, no local do imóvel avaliando:

Quadro 06 – Valor unitário do terreno.

IMOBILIÁRIAS	R\$ /m ²
1. Imobiliária Damiati – Carlos Alberto Damiati – Fone 99652-5755	1.000,00
2. Nelson Saes Imobiliária – Inf. Sr. Nelson Fone 3232-2594	800,00
3. Porto Imobiliária – Corretor Nivaldo Fone– (14) 3224-1400	750,00
4. Imobiliária João Parreira de Miranda – Inf. João Fone 3202-9055	600,00
5. Imobiliária H2- Paulo Aragão – Cel. 9772-1290 – (14) 3104-5677	800,00
6. Leme Imóveis – Corretor André – Fone3234-5411	800,00

Quadro 07 – Homogeneização das amostras

Amostras Pesquisadas N	V _{up} Pesquisado (R\$/m ²)	Fatores de Homogeneização								V _{uh} Homogeneizado (R\$/m ²)
		F _f	C _p	C _f	F _{tr}	F _{top}	C _F	C _e	C _M	
N ₀₁	1.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.000,00
N ₀₂	800,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	800,00
N ₀₃	750,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	750,00
N ₀₄	600,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	600,00
N ₀₅	800,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	800,00
N ₀₆	800,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	800,00
SOMA										4.750,00

Quadro 08 – Cálculo da média aritmética

Terreno		
Limite Superior (+30%)	R\$ 230,00 x 1,30 =	R\$ 1.029,00 / m ²
Média Aritmética (valor arredondado)	R\$ 4.750,00 / 6 =	M_a = R\$ 791,66/m²
Limite Inferior (-30%)	R\$ 230,00 x 0,70 =	R\$ 554,00/m ²



Nota: Considerando que os valores das amostras encontram-se dentro do limite de confiança estabelecido, tem-se:

$$Ma = Ms = V_u = R\$ 791,66/m^2$$

Valor unitário (V_u), arredondado, valido para o mês de referência: dezembro de 2020: $V_u = R\$ 800,00/m^2$

O valor do terreno (V_T) será calculado pela seguinte expressão matemática:

$$V_T = V_u \times A_T$$

$$V_T = R\$ 800,00/m^2 \times 99,00m^2 = R\$ 79.200,00$$

**Valor do terreno Matrícula nº 124.060
R\$ 79.200,00 (setenta e nove mil e duzentos reais).**

4.2. DA CONSTRUÇÃO.

O valor da benfeitoria será calculado de acordo com seguinte expressão:

$$VB = CUPE \times A_E \times F_{OC}.$$

NÃO CONSIDERADO A CONSTRUÇÃO

4.3. DO IMÓVEL

$$VI = (V_T + V_C) \cdot FC$$

$$VI = (R\$ 79.200,00 + 0,00) \cdot 1,00 = R\$ 79.200,00$$

**VALOR DO IMÓVEL
R\$ 79.200,00 (setenta e nove mil e duzentos reais).**



Prof. Dr. Antonio Zeca Filho

Engenheiro Civil CREA 0600364729

Processo:

1027478-83.2019.8.26.0071

Vara cível

7^a

Página:

15 / 15

Assunto:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Data:

11.12.2020

5. ENCERRAMENTO.

O signatário encerra o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, composto de 15 (quinze) folhas, todas assinadas digitalmente

Bauru, 11 de dezembro de 2020

Eng. Antonio Zeca Filho
Perito Judicial

