

**WELLINGTON DE LIMA BATALHA**

**ENGENHEIRO CIVIL**  
 CREA 5.063.484.496/D

1

**AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA  
 1.ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARUJÁ - SP. (AUJ)

**AUTOS N.º 0002747-89.2017.8.26.0045**

**WELLINGTON DE LIMA BATALHA,**

Engenheiro Civil, Pós-Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações - FAAP, Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com sua nomeação para atuar nos **Autos da Ação de Cumprimento de Sentença**, ajuizada pela **Caputera Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, em face de **Rogério Souza Nascimento**, dando por terminados seus estudos, diligências, análise de documentos e vistoria, vem, com a devida vênia, apresentar, perante esse R. Juízo e respectivo cartório, as conclusões a que chegou se consubstanciadas no presente

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/03/2021 às 21:29, sob o número WAUJ21700100548. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002747-89.2017.8.26.0045 e código 756556C.

# WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 5.063.484.496/D

2

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

## SUMÁRIO

<b>1 – RESUMO</b>	<b>3</b>
<b>2 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b>	<b>4</b>
<b>3 – ÂMBITO DO TRABALHO</b>	<b>5</b>
<b>4 – VISTORIA</b>	<b>6</b>
4.1 – LOCAL DA INSPEÇÃO	7
4.2 – ASPECTOS TÉCNICOS E ESTADO DO BEM	8
4.3 – OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES	11
<b>5 – METODOLOGIA ADOTADA</b>	<b>27</b>
5.1 – CRITÉRIO ADOTADO	28
5.1.1 – COMPOSIÇÃO DO VALOR	29
<b>6 – AVALIAÇÃO</b>	<b>30</b>
6.1 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	32
<b>7 – CONSIDERAÇÕES GERAIS</b>	<b>33</b>
<b>8 – CONCLUSÃO</b>	<b>34</b>
<b>9 – ENCERRAMENTO</b>	<b>35</b>
<b>APÊNDICE A – FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>36</b>
<b>APÊNDICE B – ENQUADRAMENTO DO LAUDO</b>	<b>37</b>



# WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 5.063.484.496/D

3

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

## 1. RESUMO

Em estrita observância ao R. despacho de fl. 101 dos autos, o presente laudo tem a finalidade precípua de apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa consignação do “valor de mercado para venda” do veículo, objeto da ação, penhorado à fl. 77 dos autos, o qual segue ulteriormente descrito:

### DESCRIÇÃO

**MARCA: FORD, MODELO: MAVERICK CUPÊ SUPER LUXO,  
ANO E MODELO DE FABRICAÇÃO: 1975,  
COR: BRANCO NEVASCA,  
PLACAS: BJH 0982 – SÃO CAETANO DO SUL/SP, CHASSI \*LB5BRT-64428\***

### VALOR DO BEM MÓVEL (R\$)

**R\$ 6.100,00**

**(SEIS MIL E CEM REAIS)**

– Data-base: Março/2021 –

- FOTO N.º 01 -



Vista da traseira do veículo.

**WELLINGTON DE LIMA BATALHA****ENGENHEIRO CIVIL**  
CREA 5.063.484.496/D

4

**AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA****2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Trata-se a presente dos **Autos da Ação de Cumprimento de Sentença**, ajuizada pela **Caputera Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, em face de **Rogério Souza Nascimento**, Autos n.º **0002747-89.2017.8.26.0045**, em trâmite perante a 1.ª Vara Cível da Comarca de Arujá - SP.

A requerente impetrou com a presente ação arguindo, em síntese, que se trata de ação rescisória julgada procedente nos seguintes termos, "in verbis":

*Posto isso e considerando o mais que dos autos consta, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados para reintegrar a autora na posse do imóvel objeto desta ação, indicado na petição inicial, tornando definitiva a liminar outrora concedida, bem como para condenar o requerido ao pagamento dos IPTUs e taxas condominiais vencidos até a data da reintegração da autora na posse do bem. Em consequência, JULGO EXTINTO o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Condeno o requerido ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da causa. P.R.I.C.*

Bem assim, a **R.** sentença transitou em julgado, em 14 de Setembro de 2016, e, assim, com relação as despesas com condomínio e IPTU, o valor atualizado pago perfaz o montante de R\$ 28.579,09 (vinte e oito mil, quinhentos e setenta e nove reais e nove centavos),

Já com relação aos honorários devidos, o valor da causa atualizado, perfaz o montante de R\$ 184.165,87 (cento e oitenta e quatro mil, cento e sessenta e cinco reais e oitenta e sete centavos), sendo, portanto, que o valor da condenação em honorários advocatícios a ser suportado corresponde a R\$ 18.416,58 (dezoito mil, quatrocentos e dezesseis reais e cinquenta e oito centavos).

**WELLINGTON DE LIMA BATALHA****ENGENHEIRO CIVIL**

CREA 5.063.484.496/D

5

**AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**

*Outrossim, requer seja o requerido intimado, através de seu advogado, a efetuar o pagamento da condenação, que perfaz a importância de R\$ 46.995,67 (quarenta e seis mil, novecentos e noventa e cinco reais e sessenta e sete centavos), sob pena de penhora "on line" das contas ativas em nome do mesmo por meio do sistema BACENJUD.*

*Não houve manifestação por parte do requerido.*

*É esta, em apertada síntese, a história relevante deste processo.*

*Por fim, foi deferida a prova pericial, sendo nomeado, para exercer as funções de Perito Oficial da MMA. Juíza, o signatário deste, à fl. 101 dos Autos.*

*As partes não indicaram assistente técnico e quesitos para o caso.*

### 3. ÂMBITO DO TRABALHO

*Deferida a prova pericial e pela análise dos elementos constantes nos autos, o presente trabalho tem a finalidade de determinar o valor de mercado para venda do veículo penhorado à fl. 77 nos autos, para alienação por meio de hasta pública.*



**WELLINGTON DE LIMA BATALHA****ENGENHEIRO CIVIL**

CREA 5.063.484.496/D

6

**AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA****4. VISTORIA**

Após minucioso estudo da matéria, procedeu-se a vistoria do veículo, coletando informações com o designio de subsidiar a Ilustre Magistrada, que, com seu alto grau de zelo e discernimento, bem saberá decidir sobre a causa, auxiliada pelos dados fornecidos pelo signatário.

De tal modo, diligenciou ao local de interesse, para angariar todos os elementos necessários à feitura do laudo, tendo sido analisados, detalhadamente, os atributos no tocante ao estado de conservação, funcionamento e características técnicas, os quais serão consubstanciados ulteriormente.

Outrossim, passa-se, então, a apresentá-lo, detalhando todos os seus aspectos, com base nas informações, razões e fatos narrados-apurados, os quais serão demonstrados por meio de documentação fotográfica.



# WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 5.063.484.496/D

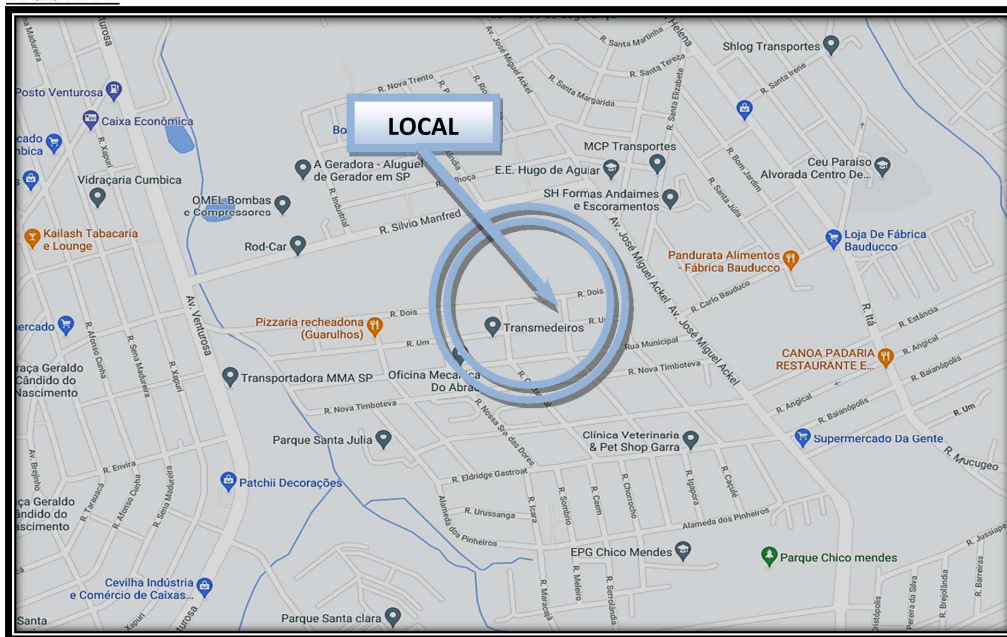
## AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

### 4.1 – LOCAL DA INSPEÇÃO

A diligência ao local, para angariar todos os subsídios necessários à elaboração do presente laudo, ocorreu à Rua 2, n.º 696, Vila Izabel, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, na quadra formada pelas vias: Rua São Miguel Aleixo, Rua 1, Rua Castanhal e a respectiva Rua 2.

Tem-se, ulteriormente, parte do mapa de ruas da Urbe de Guarulhos, Estado de São Paulo, notando-se a via do local diligenciado e as circunvizinhas:

**FIGURA 1**



Fonte: <http://maps.google.com/>

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, reconhecido por GPS, os pontos de coordenadas geodésicas do local são:

- ✓ LATITUDE : 23°26'46,92"S
- ✓ LONGITUDE : 46°25'44,04"O

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/03/2021 às 21:29, sob o número WAUJ21700100548. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002747-89.2017.8.26.0045 e código 756556C.

**WELLINGTON DE LIMA BATALHA****ENGENHEIRO CIVIL**

CREA 5.063.484.496/D

8

**AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA****4,2 – ASPECTOS TÉCNICOS E ESTADO DO BEM**

Pelo que pôde ser apurado na ocasião da vistoria, no que se refere ao registro e identificação do veículo, tem-se:

<b>Espécie:</b>	Passeio
<b>Categoria:</b>	Particular
<b>Descrição do veículo:</b>	<p>Marca: Ford</p> <p>Modelo: Maverick Cupê Super Luxo</p> <p>Placas: BJH 0982 – São Caetano do Sul/SP</p> <p>Cor predominante: Branco Nevasca</p> <p>Modelo de fabricação: 1975</p> <p>Ano de fabricação: 1975 (Agosto)</p>
<b>Chassi:</b>	*LB5BRT-64428*

Bem assim, verificou-se que o veículo sofreu algumas adaptações para competir em provas de arrancada e, então, realizado o alargamento das caixas de rodas traseiras, para que permitisse o uso de pneus de "tala larga", e instalada "roll cage", isto é, estrutura de tubos de aço fixada em pontos estratégicos.

Inobstante, praticamente, consiste num monobloco (conjunto de peças que unidas formam a estrutura do veículo, tais como: o assoalho, as laterais, o teto, dentre outras peças que são todas unidas - geralmente por solda, e, assim, formam a estrutura do mesmo), uma vez que não possui motor, câmbio, cardan, eixo e rodas traseiras, além de acabamentos de sua parte interna, incluindo bancos; e portas laterais.



# WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 5.063.484.496/D

9

## AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

Já adiante será apresentado "check-list" dos componentes de veículo, com o indicativo de **bom**, **avariado** e **não há**, em conformidade com a vistoria levada a efeito; cuja definição de tais nomenclaturas, primeiramente, segue ulteriormente:

- **bom**: que tem o necessário e cumpre às exigências;
- **avariado**: sofreu um dano, estrago ou esteja danificado;
- **não há**: componente inexistente.

A – DIANTEIRA	Bom	Avariado	Não há
Frente	( x )	( )	( )
Para-choque	( x )	( )	( )
Limpadores de para-brisa	( x )	( )	( )
Para-brisa	( x )	( )	( )
Faróis	( x )	( )	( )
Lanternas	( x )	( )	( )
Teto	( x )	( )	( )
Saia	( )	( )	( x )
Rodas	( x )	( )	( )
Pneus	( x )	( )	( )

B – LATERAL DIREITA	Bom	Avariado	Não há
Para-lama dianteiro	( x )	( )	( )
Espelho retrovisor	( )	( )	( x )
Portas	( )	( )	( x )
Para-lama traseiro	( x )	( )	( )
Maçaneta	( )	( )	( x )
Coluna de Portas	( x )	( )	( )
Vidros	( x )	( )	( )

C – LATERAL ESQUERDA	Bom	Avariado	Não há
Para-lama dianteiro	( x )	( )	( )
Espelho retrovisor	( )	( )	( x )
Portas	( )	( )	( x )
Para-lama traseiro	( x )	( )	( )
Maçaneta	( )	( )	( x )
Coluna de Portas	( x )	( )	( )
Vidros	( x )	( )	( )

# WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 5.063.484.496/D

10

## AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

D – TRASEIRA	Bom	Avariado	Não há
Capô	( x )	( )	( )
Saia	( )	( )	( x )
Para-choque	( x )	( )	( )
Lanternas	( x )	( )	( )
Escapamento	( )	( )	( x )
Vidros	( x )	( )	( )
Limpador do vidro traseiro	( )	( )	( x )
Rodas	( )	( )	( x )
Pneus	( )	( )	( x )

E – INTERIORES	Bom	Avariado	Não há
Assoalho	( x )	( )	( )
Carpets	( )	( )	( x )
Maçanetas	( )	( )	( x )
Painel	( )	( x )	( )
Bancos	( )	( x )	( )
Revestimentos	( )	( )	( x )
Cintos de segurança	( )	( )	( x )
Macaco	( )	( )	( x )
Chave de roda	( )	( )	( x )
Triângulo	( )	( )	( x )
Extintor	( )	( )	( x )
Bateria	( )	( )	( x )

F – MECÂNICA	Bom	Avariado	Não há
Motor	( )	( )	( x )
Embreagem	( )	( )	( x )
Câmbio (Manual)	( )	( )	( x )
Freios (Pé – Mão)	( )	( )	( x )
Amortecedores	( x )	( )	( x )
Direção hidráulica	( )	( )	( x )
Turbo alimentação	( )	( )	( x )

G – ACESSÓRIOS	Bom	Avariado	Não há
CD/DVD Player	( )	( )	( x )
Tomada de 12 Volts	( )	( )	( x )
Disqueteira	( )	( )	( x )
Rodas esportivas	( x )	( )	( x )
Ar-condicionado	( )	( )	( x )

# WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 5.063.484.496/D

11

## AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

Calotas	( )	( )	( x )
Antena	( )	( )	( x )
Alto - falantes	( )	( )	( x )
Faróis auxiliares	( )	( )	( x )
Relógio	( )	( )	( x )
Teto solar	( )	( )	( x )
Air bag	( )	( )	( x )
Retrovisores elétricos	( )	( )	( x )
Computador de bordo	( )	( )	( x )
Controle de tração	( )	( )	( x )
Encosto de cabeça do banco traseiro	( )	( )	( x )
Travas elétricas	( )	( )	( x )
Vidros elétricos	( )	( )	( x )
Volante com regulagem de altura	( )	( )	( x )
Desembaçador do vidro traseiro	( )	( )	( x )
Banco com ajuste de altura	( )	( )	( x )
Bancos em couro	( )	( )	( x )
Sensor de ré	( )	( )	( x )
Controle de velocidade	( )	( )	( x )
Pneu de estepe	( )	( )	( x )

O veículo, numa escala entre bom, regular e ruim, possui, no geral, ruim estado de conservação e uso.

### 4.3 – OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

Frisa-se que, em prudência ao artigo 474, do Novo Código de Processo Civil, as partes foram cientificadas sobre o dia, horário e local da vistoria, de acordo com a petição de preagendamento incluída às fls. 129/131 dos Autos.

Todavia, houve a presença apenas do requerido, o qual, ciente de seus objetivos, tudo acompanhara, colaborando com os trabalhos de campo e gabinete, apresentando informações e demais elementos de importância.

# WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 5.063.484.496/D

12

## AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

Visando às questões levantadas nos Autos, diligenciou-se ao local de interesse, obtendo fotografias, as quais, a seguir, serão apresentadas, precedidas por legendas explicativas dos temas nelas enfocados, lembrando que as referidas fotos retratam, tão-somente, a situação atual constatada:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/03/2021 às 21:29, sob o número WAUJ21700100548. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002747-89.2017.8.26.0045 e código 756556C.

# WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 5.063.484.496/D

13

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 02 -



*Visão da fachada do imóvel onde se encontra depositado o veículo objeto da presente ação, qual seja, Rua 2, n.º 696, Vila Izabel, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo.*

# WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 5.063.484.496/D

14

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 03 -



*Aspectos gerais da lateral esquerda (lado do motorista), de quem enfoca pela dianteira. Denota-se, ainda, a falta da porta.*

# WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 5.063.484.496/D

15

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 04 -



*Fotografia análoga àquela anterior, porém de quem observa pela traseira.*



# WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 5.063.484.496/D

16

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 05 -



*Detalhe da lateral direita (lado do passageiro), de quem enfoca pela traseira, podendo-se, ainda, observar a falta da porta.*



# WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 5.063.484.496/D

17

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 06 -



*Perspectiva do teto e para-brisa.*

# WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 5.063.484.496/D

18

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 07 -



*Vista do capô do compartimento do motor.*

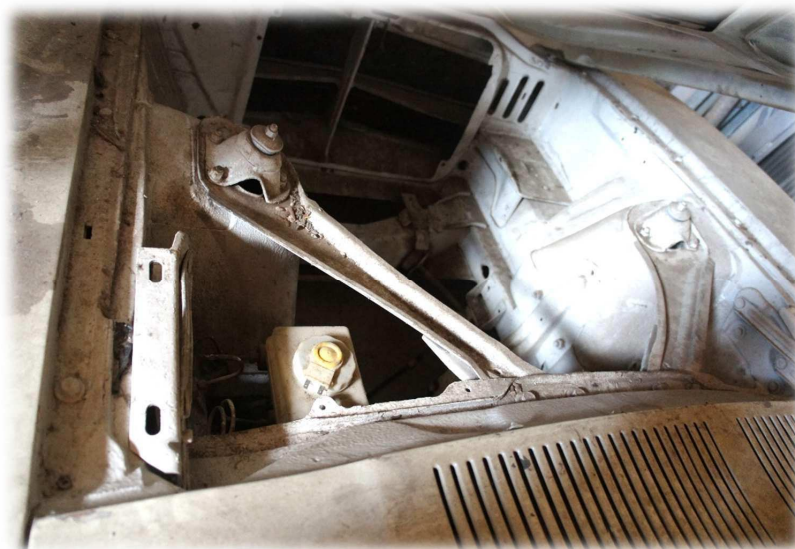
# WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 5.063.484.496/D

19

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 08 -



*Visual do cofre do motor, verificando-se a ausência do mesmo.*

# WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 5.063.484.496/D

20

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 09 -



*Imagem análoga àquela anterior, mas em outro visual.*

# WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 5.063.484.496/D

21

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 10 -



*Visão da numeração do chassi, o qual contém as seguintes identificações: **LB**, que significa o País de origem (L) e linha de montagem (B), portanto, Brasil – São Bernardo do Campo, respectivamente; **5B** (modelo: Cupê Super Luxo), **R** (Ano de fabricação: 1975); **T** (Mês de montagem: Agosto) e **64428** (sequência numérica indicando a quantidade de veículos produzidos até aquela data).*



# WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 5.063.484.496/D

22

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 11 -



*Aspectos gerais da parte inferior do veículo, verificando-se a falta do eixo das rodas traseiras, conjunto de eixos cardan e escapamento.*

# WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 5.063.484.496/D

23

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 12 -



*Detalhe da roda e pneu dianteiro da lateral direita (lado do motorista).*

# WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 5.063.484.496/D

24

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 13 -



*Perspectiva do painel de instrumentos, sendo possível notar as tubulações da “rollcage”, ou seja, acessório feito com barras e tubos de metal.*



# WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 5.063.484.496/D

25

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 14 -



*Vista da parte interna, de quem observa pelo lado esquerdo, ou seja, lado do motorista, verificando-se, também, a carcaça dos bancos e “rollcage”.*

# WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 5.063.484.496/D

26

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

- FOTO N.º 15 -



*Visão da parte traseira interna, enfocando-se parte da "rollcage" e caixa de roda modificada (alargada) para competição.*

**WELLINGTON DE LIMA BATALHA**

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 5.063.484.496/D

27

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

## 5. METODOLOGIA ADOTADA

De acordo com a norma da ABNT NBR 14.653:2019 - Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, item 7.1.1, "in verbis":

*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 norma (todas as partes), com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.*

A mencionada norma preconiza que a metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação, o objetivo e os dados de mercado disponíveis. Assim, podem ser utilizados 05 (cinco) métodos distintos, ou sejam: comparativo direto de dados de mercado (sempre que possível), evolutivo, involutivo, capitalização da renda e da quantificação do custo.

Deste modo, será utilizado o comparativo direto de dados de mercado, o qual, segundo o tópico 8, da norma da ABNT NBR 14.653:2006 - Avaliação de Bens - Parte 5: Máquinas, Equipamentos, Instalações e Bens Industriais em Geral, sua definição é, "ipsis litteris":

*Para máquinas isoladas, apura o valor através de bens similares usados. As características diferentes devem ser tratadas por critérios fundamentados pelo engenheiro de avaliações, contempladas as diferentes funções, desempenhos operacionais (volume de produção, qualidade do produto produzido, custo unitário das peças produzidas), estruturas construtivas (carcaça, acionamentos e comandos) e itens opcionais, dentre outros.*

**WELLINGTON DE LIMA BATALHA****ENGENHEIRO CIVIL**

CREA 5.063.484.496/D

28

**AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**

---

**5.1 – CRITÉRIO ADOTADO**

---

O critério adotado no presente trabalho obedecerá às recomendações e exigências da norma da **ABNT NBR 14.653:2006 – Avaliação de Bens – Parte 5: Máquinas, Equipamentos, Instalações e Bens Industriais em Geral**. Outrossim, serão levados em conta aspectos particulares e/ou as características mais importantes que, de alguma forma, influi ou contribui na avaliação.

Através de pesquisa de mercado realizada junto às empresas do ramo compra e venda de veículos automotores antigos, bem como a proprietários, apura-se o **valor de mercado**, que depende da vida útil e obsolescência física e funcional, consistente na perda de utilidade do bem, resultante de fatores físicos, ou sejam, deterioração pelo uso, desgaste, envelhecimento, e etc., e funcionais - novo produto que o substitua, com vantagens.

Consiste, "a priori", na verificação das características do bem móvel avaliando, as quais já foram devidamente apresentadas no capítulo anterior.

Pois bem, já a definição, ou conceito, de **valor de mercado**, de acordo com a literatura da Engenharia de Avaliações ou, ainda, conforme a definição da norma da **ABNT NBR 14.653:2019 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais**, é, "ipsis verbis":

*Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.*

**WELLINGTON DE LIMA BATALHA****ENGENHEIRO CIVIL**

CREA 5.063.484.496/D

29

**AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA****5.1.1 – COMPOSIÇÃO DO VALOR**

As definições para os termos técnicos contidos neste laudo, consoante a norma da ABNT NBR 14.653:2006 – Avaliação de Bens – Parte 5: Máquinas, Equipamentos, Instalações e Bens Industriais em Geral, que elucida o assunto, são:

**VALOR DE DESMONTE:** Custo de reedição no fornecedor de um bem ou conjunto de bens, deduzidas as despesas de desmontagem, remoção, revisão, recondicionamento e comercialização;

**VALOR DE MERCADO PARA COMPRA:** Valor provável pelo qual o proprietário industrial reporia um bem isolado no mercado, no estado em que se encontra. Exemplo: aquisição de máquinas operatrizes pela indústria no mercado de usados;

**VALOR DE MERCADO PARA VENDA:** Valor provável que o proprietário industrial de um bem isolado obteria no mercado para a sua venda no estado e no local em que se encontra;

**VALOR DE SUCATA:** Valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos;

**VALOR ECONÔMICO:** Valor presente da renda líquida auferível pelo módulo ou unidade industrial, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade de igual risco;

**VALOR EM USO:** Valor de um bem, em condições de operação, no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem;

**VALOR EM RISCO:** Valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

**WELLINGTON DE LIMA BATALHA**

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 5.063.484.496/D

30

**AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**

Os critérios para a elaboração deste laudo são os seguintes:

*valor de mercado para compra/uso e venda.*

Logo, o **valor em uso** será o próprio valor de mercado para compra.

Já para determinar o **valor de mercado para venda**, se deve levar em cômputo uma margem mínima de comercialização (recondicionamento, revisão e lucratividade), e um percentual referente às perdas, despesas de remoção e ajustes, aplicados sobre o **valor de mercado para compra**.

## 6. AVALIAÇÃO

Nesta etapa do trabalho, para fixar o valor do veículo, foi pesquisado e cotado o valor de mercado para compra. Logo, serão desenvolvidas memórias de cálculos, com a inclusão dos preços praticados no mercado, para determinação do respectivo valor em uso/venda, com base nas seguintes fontes de pesquisa:

<https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/autos-e-pecas/carros-vans-e-utilitarios/maverick-gt-4cc-lb5e-831684197>

Valor: R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)

<https://ce.olx.com.br/fortaleza-e-regiao/autos-e-pecas/carros-vans-e-utilitarios/maverick-para-reformar-829705136>

Valor: R\$ 31.900,00 (trinta e um mil e novecentos reais)

<https://sc.olx.com.br/norte-de-santa-catarina/autos-e-pecas/carros-vans-e-utilitarios/ford-maverick-758343539>

Valor: R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)

**WELLINGTON DE LIMA BATALHA**

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 5.063.484.496/D

31

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

**SANEAMENTO AMOSTRAL**

OPINIÃO N.º 01 (R\$/unidade)	OPINIÃO N.º 02 (R\$/unidade)	OPINIÃO N.º 03 (R\$/unidade)	TOTAL GERAL (R\$/unidade)	MÉDIA ARITMÉTICA (R\$/unidade)
30.000,00	31.900,00	30.000,00	91.900,00	<b>30.633,33</b>

Logo, determina-se a eliminação de elementos com valores de mais ou menos 30% (trinta por cento), em torno da média, tornando-se, então, discrepantes e inutilizados.

Por conseguinte, determina-se, com os restantes, nova média e limites, pelo mesmo princípio, tendo-se:

LIMITE INFERIOR (-30%) (R\$/unidade)	LIMITE SUPERIOR (+30%) (R\$/unidade)	MÉDIA ARITMÉTICA (R\$/unidade)
21.443,33	39.823,33	<b>30.633,33</b>

Observando o resumo das opiniões apuradas, notamos que nenhuma delas extrapola os limites do intervalo. Portanto, o valor de mercado do bem móvel avaliando é de:

VALOR DE MERCADO (R\$/unidade)
<b>30.633,33</b>

Quanto à pesquisa de mercado, fora procedida considerando valor de mercado para compra e, portanto, o valor em uso será o próprio valor de mercado que, no caso, será dado por meio daquele acima apresentado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/03/2021 às 21:29, sob o número WAUJ21700100548. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002747-89.2017.8.26.0045 e código 756556C.

# WELLINGTON DE LIMA BATALHA

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 5.063.484.496/D

32

## AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

Considerando-se que o veículo possui adaptações para competição de arrancada e consistindo praticamente num monobloco, a pesquisa mercadológica, com base em tais características restara prejudicada para elementos comparativos com as mesmas vicissitudes. Então, para compensar tal desvalia, assim como o ruim estado de conservação e uso, e custos para remoção, será aplicado um deságio da ordem de 70% (setenta por cento) sobre o preço médio apurado.

A partir das premissas anteriores, tem-se os seguintes fatores:

VMC = Valor de mercado para compra;

Fator de comercialização = 10% (dez por cento);

Custos e perdas com remoção = 70% (setenta por cento).

A planilha na sequencia apresenta o valor do veículo, já considerando as parcelas de deságios retro citadas:

VMC (R\$)	QTDE.	DEPREC.	VALOR ATUAL EM USO (R\$) <sup>(1)</sup>	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO (%)	CUSTOS E PERDAS COM REMOÇÃO (%)	VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$) <sup>(2)</sup>
30.633,33	1	1,00	6.033,33	10	70	6.126,66
<b>VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO (em números redondos) →</b>						<b>6.100,00</b>

(1) = R\$ 30.633,33 x 1,00

(2) = R\$ 30.633,33 x {1 - [(10 + 70)/100]}

## 6.1 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Conforme consta na TABELA 2, em APÊNDICE B, a avaliação realizada atingiu o GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO.



**WELLINGTON DE LIMA BATALHA****ENGENHEIRO CIVIL**

CREA 5.063.484.496/D

33

**AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA****7. CONSIDERAÇÕES GERAIS**

O presente trabalho foi desenvolvido segundo os termos adiante:

- As informações angariadas foram consideradas verdadeiras e entendidas como prestadas de boa-fé pelas fontes;
- No melhor conhecimento, as análises, opiniões e conclusões são baseadas em dados, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos;
- Conforme dispositivos inclusos nas Leis Federais n.ºs 5.194/1966 e 6.496/1977; e como nas Resoluções n.ºs 205/1971, 218/1973 e 345/1990 do CONFEA, pois aludem que os trabalhos referentes à Engenharia de Avaliações e Perícias são de incumbências dos profissionais habilitados nos sistemas CREA/CAU/CONFEA;
- Conforme prescrevem os Códigos de Ética das profissões e das entidades, das quais é filiado; não possui qualquer interesse em relação ao bem e, tampouco, no resultado da avaliação.



**WELLINGTON DE LIMA BATALHA**

**ENGENHEIRO CIVIL**  
CREA 5.063.484.496/D

34

**AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**

**8. CONCLUSÃO**

Pelo que ficou exposto no presente laudo, o subscritor conclui que o "valor de mercado para venda" do veículo indicado à fl. 77, descrito nos **Autos da Ação de Cumprimento de Sentença, ajuizada pela Caputera Empreendimentos Imobiliários Ltda., em face de Rogério Souza Nascimento, Autos n.º 0002747-89, 2017.8.26.0045, corresponde a:**

DESCRIÇÃO
<b>MARCA: FORD, MODELO: MAVERICK CUPÊ SUPER LUXO, ANO E MODELO DE FABRICAÇÃO: 1975, COR: BRANCO NEVASCA, PLACAS: BJH 0982 – SÃO CAETANO DO SUL/SP, CHASSI *LB5BRT-64428*</b>
VALOR DO BEM MÓVEL (R\$)
<b>R\$ 6.100,00</b> <b>(SEIS MIL E CEM REAIS)</b> – Data-base: Março/2021 –

Frisa-se que, consoante a norma da ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens – Parte 5: Máquinas, Equipamentos, Instalações e Bens Industriais em Geral, "valor de mercado para venda" é, "in verbis":

*Valor provável que o proprietário industrial de um bem isolado obteria no mercado para a sua venda no estado e no local em que se encontra.*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/03/2021 às 21:29, sob o número WAUJ21700100548. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002747-89.2017.8.26.0045 e código 756556C.

**WELLINGTON DE LIMA BATALHA****ENGENHEIRO CIVIL**  
CREA 5.063.484.496/D

35

**AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA****9. ENCERRAMENTO**

Dando por terminado o seu trabalho, encerra-se o presente laudo, que se compreende de 37 (trinta e sete) folhas timbradas e impressas eletronicamente, incluindo apêndices, sendo à última datada e assinada pelo Perito Judicial.

*Em prudência ao disposto nos artigos 156 e seguintes do Código de Processo Civil, na Resolução n.º 233, do Conselho Nacional de Justiça e no Provimento n.º 2.306/2015, do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, no site do Tribunal de Justiça de São Paulo (<http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica>): "curriculum vitae", carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação) e certidões (cível e criminal).*

Termos em que,  
Pede e aguarda Deferimento.

Aruiá, 19 de Março de 2021.



WELLINGTON DE LIMA BATALHA  
CREA 5.063.484.496/D

Membro Titular do IBAPE/SP, sob n.º 1.576  
Pós-Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações - FAAP

**WELLINGTON DE LIMA BATALHA**

**ENGENHEIRO CIVIL**  
CREA 5.063.484.496/D

36

**AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA**

**- APÊNDICE A -**  
**FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

**TABELA 1**

**Grau de Fundamentação para**  
**Laudo de Avaliação**

(Conforme item 9.4, da NBR 14.653-5:2006)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAUS		
		III	II	I
1	Vistoria	Caracterização completa e identificação fotográfica do bem, incluindo seus componentes, acessórios, painéis e acionamentos	Caracterização sintética do bem e seus principais complementos, com fotografias	Caracterização sintética do bem, com fotografia
2	Funcionamento	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações e as condições de produção, eficiência e manutenção estão relatadas no laudo	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações	Não foi possível observar o funcionamento
3	Fontes de informação e dados de mercado	Para custo de reedição: cotação direto do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos três cotações de bens novos similares. Para valor de mercado: no mínimo três dados de mercado de bens similares no estado do avaliando. As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos duas cotações de bens novos similares. Para valor de mercado: dois dados de mercado de bens similares no estado do avaliando. As informações e condições de fornecimento devem estar relatadas no laudo	Para custo de reedição: Uma cotação direta para bem novo similar. Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando. Citada a fonte de informação.
4	Depreciação	Implícita no valor de mercado do bem	Calculada por metodologia consagrada	Arbitrada



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/03/2021 às 21:29, sob o número WAUJ21700100548. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002747-89.2017.8.26.0045 e código 756556C.

**WELLINGTON DE LIMA BATALHA**

ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 5.063.484.496/D

37

AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA E GRAFOSCÓPICA

**- APÊNDICE B -**  
**ENQUADRAMENTO DO LAUDO**

**TABELA 2**

**Enquadramento do Laudo de Avaliação  
segundo o Grau de Fundamentação**

(Conforme item 9.6.3, da NBR 14.653-5:2006)

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

ENQUADRAMENTO	Pontos (Σ 1 - 4)	ITENS OBRIGATÓRIOS	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
	8	Grau I	Grau I



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WELLINGTON DE LIMA BATALHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/03/2021 às 21:29, sob o número WAUJ2:1700100548. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002747-89.2017.8.26.0045 e código 756556C.