

425
Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Civil do Fórum João Mendes - S.P.
①

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
AUTOS: 2005.007013 - 7

Luis Fernando Camargo Guimarães, engenheiro civil registrado no CREA 6ª Região sob o n. 0682393388/D, perito judicial nos autos supra mencionado, tendo como requerente **CAIO BARBOSA TINOCO** e requerido **ALBERTO FERRARA FILHO E OUTROS**, após realizar as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias para a perfeita fundamentação de seu trabalho, vem muito respeitosamente apresentar seu parecer técnico através do seguinte:

LAUDO

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

426

1 - INTRODUÇÃO

Trata-se o presente trabalho, na realização da avaliação e da determinação do justo valor de venda do seguinte imóvel:

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

"IMÓVEL - UM TERRENO situado à Rua Rubens Lucata, N. 26 antiga Rua Tiradentes, constantes dos lotes 46, 47, 48, 49 da quadra E, da 3ª Planta parcial de Americandópolis, 29º Subdistrito de Santo Amaro com área total de 2.000,00 m² conforme dados cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo, unificação das Matrículas 29.898, 29.899, 80.741, 137.817 do 11º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital - Contribuinte - 172.183.0083 - 8".

1

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

427

o

2 - RESSALVAS E PRINCÍPIOS

A presente avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

- a) O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e a avaliação foi elaborada por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões.
- b) Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendável, metro quadrado médio, "Método Comparativo" com cuidadosa pesquisa de mercado e devida compatibilização e homogeneização comparando-se o custo por metro quadrado médio dos imóveis localizados no mesmo bairro do imóvel avaliando.
- c) Os valores são considerados para pagamentos à vista, sendo que todos os corretores ofereceram ainda facilidade de pagamento para o pagamento à vista, descontos de 10% no início da negociação.
- d) O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste laudo, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta avaliação.

1

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

428

α

- e) O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises.
- f) Os honorários profissionais do avaliador não estão de qualquer forma, subordinada às conclusões do laudo.
- g) No presente trabalho não será considerado eventuais depreciações em decorrência de hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se o bem livre de quaisquer ônus, em vista de não integrar ao objetivo da presente avaliação.
- h) Não foram realizadas medições nos imóveis, sendo consideradas as medidas fornecidas pela municipalidade.

Bibliografia:

- Engenharia de Avaliações: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE*
- Apostilas do IBAPE - Curso de Avaliações de Imóveis Urbanos.*
- Avaliações de Imóveis Urbanos - Sérgio Antonio Abunahman - Editora PINI.*
- Apostilas do Curso de Pós Graduação - 13º Turma FAAP - SP.*

↑

3 - CONCEITOS GERAIS E PROCEDIMENTOS PARA
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - NBR - 14653-2

α

3.1 - DA ESCOLHA DA METODOLOGIA

O conceito básico para a avaliação de um bem consiste na:

“Análise técnica realizada por Engenheiro de Avaliações para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”.

A Metodologia a ser escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e dos dados de mercado disponíveis.

Para a identificação do valor de mercado, será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de mercado, conforme definido no item 8.3.1 da NBR-14.653 associado ao Método de Reprodução, de acordo com as recomendações do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – SP.

λ

$$VI = VT + VC,$$

VI = VALOR DO IMÓVEL

VT = VALOR DO TERRENO

VC = VALOR DA CONSTRUÇÃO

A metodologia aplicável ao presente trabalho é em função básica da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

A pesquisa de mercado contém além dos preços, as características e atributos ou variáveis que contribuam para a variação do valor.

No presente trabalho, para evitar possíveis distorções, foram colhidas as amostras localizadas na mesma região do imóvel avaliando, opinião de profissionais e transações realizadas, direcionando a pesquisa dos dados amostrais para os imóveis com as características mais convergentes possível, isto é, imóveis inseridos no mesmo loteamento.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO: *“É o valor aplicável onde o bem possa ser cortejado com outros similares à venda, ou na melhor aproximação metodológica em mercados mais restritos. Sua aplicação preponderará na maior parte das avaliações de imóveis urbanos e bens isolados”.*

431
2

3.2 – ANÁLISE E DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel em tela possui característica própria e pode ser classificado como **TERRENO COM BENFEITORIAS.**

Próximo ao imóvel avaliando, verificamos a existência de poucas ofertas de imóveis (**TERRENOS**) com as mesmas características do imóvel avaliando, e de realização de transações comerciais recentes.

Conforme a pesquisa realizada, podemos definir como **QUANTIDADE SATISFATÓRIA** os elementos que servem como para o avaliador para a utilizar no Método Comparativo Direto.

O imóvel avaliando está inserido em uma região com mercado de imóveis com características com absorção do bem pelo mercado definido como **MODERADO/LENTO.**

De uma maneira lógica o avaliador deve ter como base às ofertas de imóveis com a mesma vocação, isto é, imóveis localizados na mesma região, onde é possível se fazer à comparação direta, e a partir aplicando os fatores de homogeneização quando necessários.

432

4 - VISTORIA E DEMAIS DILIGÊNCIAS
COMPLEMENTARES

0

Devidamente nomeado por V.Exa., o signatário dirigiu-se ao imóvel em estudo, onde através de detalhada vistoria realizada no local, pode observar nos mínimos detalhes, tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar à presente demanda judicial.

Em diligências complementares o perito do juízo efetuou ainda:

- Detalhada pesquisa de valores.
- Diligências no intuito de obter dados específicos relativos ao imóvel avaliando e dos paradigmas coletados na pesquisa.
- Reportagem fotográfica do imóvel e das redondezas para melhor caracterização do imóvel avaliando.

1

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

477

4.1 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM
AVALIANDO:

OK

DO LOGRADOURO:

O imóvel é objeto da unificação das matrículas 29.898, 29.899, 80.741, 137.817 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - S.P.

O imóvel está localizado na Rua Rubens Luccats, 26, inserido na malha urbana do município de São Paulo, próximo à avenida Cupecê que possui intensidade de tráfego de veículos forte, com padrão comercial e atratividade considerada como forte.

A região possui toda infra-estrutura urbana como asfalto, água, telefone, etc e não há fatores depreciativos tais como riscos de enchentes, patologias construtivas, etc.

Há cerca de 1 km do imóvel avaliando possui padarias, farmácias, hospitais, shopping, super-mercados, etc.

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

434

4.2 - LOCALIZAÇÃO



Rua das Camélias 169, Retiro das Fontes - Atibaia - tel. 4412-0720

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

435

g

**4.3 - DAS CARACTERÍSTICAS DO LOTE DE TERRENO
AVALIANDO E BENFEITORIAS:**

- Imóvel está localizado na esquina e possui formato irregular e área total de 2.000,00 m² conforme dados cadastrais da municipalidade.
- O lote de terreno é em declive e o bairro possui toda infraestrutura como pavimentação, água, telefone, etc.



FOTO 1 - VISTA DEFRENTE AO IMÓVEL AVALIANDO

l

Rua das Camélias 169, Retiro das Fontes - Atibaia - tel. 4412-0720

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

436

O imóvel está localizado em bairro com características predominantemente **COMERCIAL/RESIDENCIAL**.

00

O bairro possui toda infra-estrutura como pavimentação, água, telefone, etc.

O imóvel possui benfeitorias correspondendo a prédio comercial com área de 1.092,00 m².



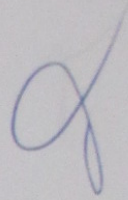
**FOTO 2 – VISTA DA FACHADA FRONTAL DO IMÓVEL AVALIANDO -
ESCRITÓRIO**

l

Rua das Camélias 169, Retiro das Fontes – Atibaia – tel. 4412-0720

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

437



Tipologia Construtiva: Edificação sem elevador, executada obedecendo a estrutura convencional, arquitetura exterior e interior simples.

Características Gerais: Estrutura em concreto armado, com piso de revestimento diversos.

Estado de conservação classificado como de necessidade de reparos de simples a importantes, depreciação = 30% (tabela).

DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

Estado de conservação classificado como de necessidade de reparos de simples a importantes, depreciação = 30% (tabela).

Valor unitário = $0,60 \times (R8N) \times \text{área} - \text{depreciação em função do estado de conservação} = 0,60 \times R\$ 960,67 \times 1.092,00 \text{ m}^2 = R\$ 629.430,98 - 30\% = R\$ 440.601,69$

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS = R\$ 440.600,00
(QUATROCENTOS E QUARENTA MIL E SEISCENTOS
REAIS) - em números redondos.

1

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

478

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO:

PESQUISA :

1 - FICHA DE PESQUISA N. **-15-111
Tipo : Imóvel
Endereço : Av. Cupecê
Data: 30/04/2011
DADOS DA REGIÃO
Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
Pavimentação, Coleta Lixo, Guias/Sarj.
DADOS ECONOMICOS
Modalidade : Venda
Natureza : Transação
Valor: R\$ 1.200.000,00
DADOS DO TERRENO
VALOR/M2: R\$ 697,67/m2
Area : 1.720,00 m2
Testada : n.i.
Topografia : plana
Situação : Meio de Quadra
Formato : irregular
DADOS DA CONSTRUÇÃO
Tipo Construção:
Padrão :
FONTE DE INFORMAÇÃO: 7121-1880 - Sr. Mauro
Idade:

2 - FICHA DE PESQUISA N. **-15-112
Tipo : Imóvel
Endereço : Av. Cupecê
Data: 30/04/2011
DADOS DA REGIÃO
Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
Pavimentação, Coleta Lixo, Guias/Sarj.
DADOS ECONOMICOS
Modalidade : Oferta
Natureza : Transação
Valor: R\$ 6.800.000,00
DADOS DO TERRENO
VALOR/M2: R\$ 850,00/m2
Area : 8.000,00 m2
Testada : 80,00 m
Topografia : plano
Situação : Meio de Quadra
Formato : Regular
DADOS DA CONSTRUÇÃO
Tipo Construção: -
Padrão :
FONTE DE INFORMAÇÃO: Sr. Otavio - 7128-2256
Idade:

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

439
9

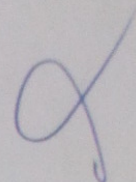
3 - FICHA DE PESQUISA N. **-15-113
Tipo : Imóvel
Endereço : Av. Cupecê
Data: 30/04/2011
DADOS DA REGIÃO
Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
Pavimentação, Coleta Lixo, Guias/Sarj.
DADOS ECONOMICOS
Modalidade : Oferta
Natureza : Transação
Valor: R\$ 6.200.000,00
DADOS DO TERRENO
Area : 6.200,00 m2
SITUAÇÃO : Meio de Quadra
Testada : NI
Formato : irregular
Topografia : plano
DADOS DA CONSTRUÇÃO
Tipo Construção: -
Padrão :
FONTE DE INFORMAÇÃO: no local
Idade:

4 - FICHA DE PESQUISA N. **-15-114
Tipo : Imóvel
Endereço : Av. Cupecê
Data: 30/04/2011
DADOS DA REGIÃO
Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
Pavimentação, Coleta Lixo, Guias/Sarj.
DADOS ECONOMICOS
Modalidade : Oferta
Natureza : Transação
Valor: R\$ 240.000,00
DADOS DO TERRENO
Area : 300,00 m2
SITUAÇÃO : Meio de Quadra
Testada : ni
Formato : Regular
Topografia : plano
DADOS DA CONSTRUÇÃO
Tipo Construção: -
Padrão :
FONTE DE INFORMAÇÃO: Sr. Otavio - 7128-2256
Idade:

5 - FICHA DE PESQUISA N. **-15-115
Tipo : Imóvel
Endereço : Av. Cupecê
Data: 30/04/2011
DADOS DA REGIÃO
Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
Pavimentação, Coleta Lixo, Guias/Sarj.
DADOS ECONOMICOS
Modalidade : Oferta
Natureza : Transação
Valor: R\$ 216.000,00
DADOS DO TERRENO
Area : 360,00 m2
SITUAÇÃO : Meio de Quadra
Testada : n.i
Formato : Regular
Topografia : plano
DADOS DA CONSTRUÇÃO
Tipo Construção: -
Padrão :
FONTE DE INFORMAÇÃO: no local
Idade:

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

440



Os fatores de homogeneização (NBR - 14653-2) utilizados são:

- 1 - FATOR DE FONTE (Ff)** - Tomado como 0,90 para imóveis em oferta de venda, considerando-se o desejo de vender e a negociação a ser realizada.

- 2 - FATOR DE TRANSPOSIÇÃO (Ft)** - Considerando os índices fiscais dos lotes de terrenos pesquisado e o índice fiscal da região onde está inserido o imóvel avaliando.

- 3 - FATOR DE TOPOGRAFIA (Fte)** - Unitário quando plano e 1,10 quando as amostras possuírem aclive ou declive leve, considerando a topografia do imóvel avaliando plano.

1

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

441

Q

HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

AMOSTRAS R\$/m ²	FONTE	TRANSPOSIÇÃO	TOPOGRAFIA	INFLUENCIA	RESULTADO
697,67	- 69,67	0			
850,00	- 85,00	0	0		
1.000,00	- 100,00	0	0	- 69,67	628,00
800,00	- 80,00	- 50,00	0	- 85,00	765,00
600,00	- 60,00	- 35,00	0	- 150,00	850,00
		0	0	- 115,00	685,00
				- 60,00	540,00

5 - VERIFICAÇÃO DA PERTINÊNCIA DAS AMOSTRAS
E CÁLCULO DO VALOR MÉDIO (V_q), MÁXIMO ($V_{q\text{máx}}$)
E MÍNIMO ($V_{q\text{mín}}$).

A média das 5 amostras é: 693,60 R\$/m²

$$\bar{X} = 693,60$$

O Desvio Padrão "S" (Standard Desviation) é dado pela fórmula:

$$s = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n - 1}}$$

S = 119,93

No presente estudo será adotado a Teoria Estatística das pequena amostras ($n \leq 30$), com a distribuição t de STUDANT, com $n - 1$ graus de liberdade e confiança de 80%, conforme NBR - 5676/80.

Os limites de confiança vêm definidos pelo modelo:

$$X_{max.} = \bar{X} \pm tc \frac{S}{\sqrt{n - 1}} = 693,60 \pm 1,53 \frac{119,93}{2}$$

min.

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

443

α

onde, t_c = valores percentis para distribuição t de Student com
5 amostras e 80% de confiança = 1,53 (tabelado).

Substituindo os valores temos:

$$X_{\text{máx}} = 785,35 \text{ R\$/m}^2$$

$$X_{\text{mín}} = 601,85 \text{ R\$/m}^2$$

para o rol de valores (R\$/m²) em ordem crescente:

$$X_5 = 540,00$$

$$X_1 = 628,00$$

$$X_4 = 685,00$$

$$X_2 = 765,00$$

$$X_3 = 850,00$$

1

444

α

Deste Universo amostral, testaremos se existe alguma amostra impertinente, através do Critério de exclusão de Chauvenet, cuja a tabela de valores críticos encontra-se no livro "Princípios de Engenharia de Avaliações" do Eng. Alberto Lélío Moreira.

Para o valor Crítico de amostras: 1,65 (tabelado)

Amostra Limites: Menor - X5 = 540,00
Maior - X3 = 850,00

$$P / X5 = 540,00$$

$$\text{Desvio de X5} = | X5 - X | = | 540,00 - 693,60 | = 153,60$$

$$\frac{D5}{S} = \frac{153,60}{119,93} = 1,28 < 1,65$$

445

α

A AMOSTRA PERMANECE !

$$P / X3 = 850,00$$

$$X3 = | 850,00 - 693,60 | = 156,40$$

$$\frac{D3}{S} = \frac{156,40}{119,93} = 1,30 < 1,65$$

A AMOSTRA PERMANECE !

Como os elementos extremos do rol não são excluídos, os demais serão mantidos.

Temos também definido o intervalo de confiança do valor do imóvel:

VALOR MÁXIMO: R\$ 601,85/m²

VALOR MÍNIMO: R\$ 785,35/m²

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

446

α

PORTANTO TEREMOS: R\$ 693,00/m² (seiscentos e noventa e três Reais) – o valor unitário do lote de terreno avaliando.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO:

VALOR DO LOTE DE TERRENO: 2.000,00 m² x R\$ 693,00
= R\$ 1.386.000,00 (HUM MILHÃO TREZENTOS E OITENTA E SEIS MIL REAIS).

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS = R\$ 440.600,00
(QUATROCENTOS E QUARENTA MIL E SEISCENTOS REAIS) - em números redondos.

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 1.826.600,00 (HUM MILHÃO OITOCENTOS E VINTE E SEIS MIL E SEISCENTOS REAIS).

1

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

447

g

6 - CONCLUSÃO

IMÓVEL – UM TERRENO situado à Rua Rubens Lucata, N. 26 antiga Rua Tiradentes, constantes dos lotes 46, 47, 48, 49 da quadra E, da 3ª Planta parcial de Americandópolis, 29º Subdistrito de Santo Amaro com área total de 2.000,00 m2 conforme dados cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo, Matrículas 29.898, 29.899, 80.741, 137.817 do 11º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital - Contribuinte – 172.183.0083 - 8.

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 1.826.600,00 (HUM MILHÃO OITOCENTOS E VINTE E SEIS MIL E SEISCENTOS REAIS).

VALOR REFERÊNCIA: MAIO/2011.

PAGAMENTO À VISTA

l

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

447

g

6 - CONCLUSÃO

IMÓVEL – UM TERRENO situado à Rua Rubens Lucata, N. 26 antiga Rua Tiradentes, constantes dos lotes 46, 47, 48, 49 da quadra E, da 3ª Planta parcial de Americandópolis, 29º Subdistrito de Santo Amaro com área total de 2.000,00 m2 conforme dados cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo, Matrículas 29.898, 29.899, 80.741, 137.817 do 11º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital - Contribuinte – 172.183.0083 - 8.

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 1.826.600,00 (HUM MILHÃO OITOCENTOS E VINTE E SEIS MIL E SEISCENTOS REAIS).

VALOR REFERÊNCIA: MAIO/2011.

PAGAMENTO À VISTA

l

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

448

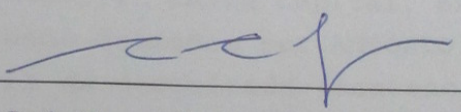
TERMO DE ENCERRAMENTO

[Handwritten mark]

- 1 - Nada havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto de 24 (VINTE E QUATRO) folhas impressas de um lado só, todas devidamente rubrica das sendo a última datada e assinada pelo signatário.

- 2 - O signatário coloca-se ao inteiro dispor de V. Exa. para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

São Paulo, 15 de MAIO de 2011.



Eng. Luis Fernando Camargo Guimarães

MEMBRO TITULAR DO IBAPE 1195

CREA 0682393388/D

Luis Fernando Camargo Guimarães
Engenheiro Civil

686

gh

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Civil do Fórum João Mendes - S.P.

1039-299F-CIVEL

-08-Jun-2016-15:34-000150-2/2

AUTOS: 0007013-71.2005.8.26.0100

AÇÃO: EXECUÇÃO

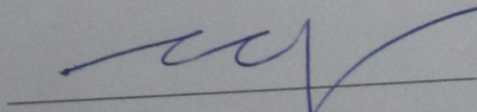
Luis Fernando Camargo Guimarães, engenheiro civil registrado no CREA 6ª região sob o n. 0682293388/D, nomeado por V.Exa. como perito judicial nos autos supra mencionado, tendo como requerente **CAIO BARBOSA TINOCO** e requerido **ALBERTO FERRARA FILHO E OUTROS**, vem mui respeitosamente a presença de V.Exa. fazer a adequação do laudo de fls. 425/448, efetuando-se a retirada do valor do lote 46, Matrícula 137.817 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o que segue:

Valor unitário de terreno = R\$ 693,00/m²

Valor do lote 46 = 500,00 m² x R\$ 693,00 = R\$ 346.500,00

Valor do imóvel descontando-se o valor do lote 46 = R\$ 1.479.500,00 (para maio de 2011).

São Paulo, 08 de junho de 2016.



Eng. Luis Fernando C. Guimarães

Rua das Camélias, 169, Retiro das Fontes, Atibaia, tel. 11-4412-0720