DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591
e-mail: douglas_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br

C19
8

Processo n.°	0000571-27.2006.8.26.0659 (ordem: 139/06) – 1ª Vara Cível do Foro de Vinhedo/SP
Exequente:	BRB – BANCO DE BRASÍLIA S/A
Executados:	LATICÍNIOS SUIÇO HOLANDÊS LTDA e OUTROS

TERMO DE ENCAMINHAMENTO

DOUGLAS PIRES COSTA, perito honrosamente nomeado nos presentes autos epigrafados de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL promovida pelo **BRB – BANCO DE BRASÍLIA S/A** contra **LATICÍNIOS SUIÇO HOLANDÊS LTDA e OUTROS**, vem submeter à apreciação de Vossa Excelência e das partes, o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO** dos imóveis situados à Rua Senador Gomes da Silva, n.° 479, entre Ruas Domiciano Ferreira e Dr. Tiago de Castro, consistente dos lotes de terrenos n.°s 03 e 04 da quadra n.° 30, Centro, Frutal/MG, objetos das tábuas imobiliárias n.°s **6.671** e **35.892**, ambas do Cartório de Registro de Imóveis de Frutal, com área construída total de 5.866,00 m² e área de terreno de 6.664,55 m², cujo valor global encontrado da cota-parte ideal pertencente à co-executada MARLI ROMIO SIMÕES é de **R$ 6.930.714,35** (seis milhões, novecentos e trinta mil, setecentos e quatorze reais e trinta e cinco centavos), para Agosto de 2014.

O laudo em apreço compõe-se de 33 (trinta e três) laudas digitadas e de seus respectivos documentos anexos, devidamente carimbadas, rubricadas e assinadas por este *"expert"*.

Em se tratando dos honorários periciais definitivos deste *"Expert"*, os mesmos encontram-se discriminados em petição anexa.

Outrossim, coloco-me à disposição do Douto e Nobre Magistrado, bem como das partes envolvidas para eventuais esclarecimentos se necessários forem.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
COMARCA DE VINHEDO
14 AGO 2014
PROTOCOLO - ADM
RECEBIMENTO

Termos em que,
Pede Deferimento;
Vinhedo, 04 de Agosto de 2014.

Bel. DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Associação dos Peritos Judiciais do Estado de São Paulo (APEJESP): 1591
Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis (CNAI): 07166
Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (CRECI): 54.626-F

Excelentíssimo Senhor
Dr. FÁBIO MARCELO HOLANDA
MM° Juiz de Direito da 1ª Vara Cível de Vinhedo/SP

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.° 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
CREA/SP: 5.6.826 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591
e-mail: douglas.pires.avaliador@yahoo.com.br

ANEXO I
Coleta de dados

Processo:	0000571-27.2006.8.26.0659 (Número de Ordem: 130/06) – 1ª Vara Cível de Vinhedo/SP
Interessados:	BRB BANCO DE BRASÍLIA S/A x LATICÍNIOS SUIÇO-HOLANDÊS LTDA e Outros
IA - Imóvel em Avaliação	R. Senador G. da Silva Dunniciano Ferreira Diago de Castro – lotes 3-4 quadra 30, Frutal/MG
R_1 - Imóvel Referencial I	Rua Dunniciano Ferreira, n.º 227 – Centro – Frutal – MG
R_2 - Imóvel Referencial II	Av. Euvaldo Lodi, ao lado do n.º 161 – Centro – Frutal – MG
R_3 - Imóvel Referencial III	R. Dias Fortes, n.º 273 – Centro – Frutal – MG
R_4 - Imóvel Referencial IV	R. Castro Alves, n.º 45 – Centro – Frutal – MG
R_5 - Imóvel Referencial V	Av. Benjamim Constant, ao lado do n.º 103 – Centro – Frutal – MG

1 – FATOR TESTADA

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	IP
1.1 - Menor que 6,00 m							050
1.2 - De 6 a 10,00 m							060
1.3 - De 11 a 15 m		12	12	12	12	13,5	100*
1.4 - Superior a 15 m	86,5						130

2 – PROFUNDIDADE

2.1 - Menor que 25 m						050
2.2 - De 25 a 50 m		25		25	30	100*
2.3 - Acima de 50 m			40	37		110
2.4 - Superior a 60 m	25					120

3 – MEDIDA TERRENO

3.1 - Menor que 250 m²						050
3.2 - De 250 a 500 m²		500		500		100*
3.3 - Acima de 500 m²			450		444	375	120
3.4 - Superior a 2.000 m²	6664						140

4 – LOCALIZAÇÃO

4.1 - Meio de quadra		X	X	X	X	X	100*
4.2 - Meio de quadra c/2frentes							120
4.3 - De esquina							110
4.4 - Com 2 esquinas	X						130

5 – NATUREZA TERRENO

5.1 – Seco	X	X	X	X	X	X	100*
5.2 - Alagadiço							070
5.3 - Brejoso							060
5.4 - Sujeito a enchentes							050

6 – TOPOGRAFIA

6.1 – Inclinado para o fundo							
6.1.1 - Até 0,50 m							080
6.1.2 - Superior a 0,50 m							070
6.1.3 - Superior a 1,50 m							060
6.2 – Plano							
6.2.1 - Nível do logradouro	X		X			X	100*
6.2.2 - Abaixo até 0,50 m							090
6.2.3 - De 0,50 a 1,00 m							080
6.2.4 - Superior a 1,00 m							070
6.3 – Acima do Logradouro							
6.3.1 - Entre 0,50 a 1,00 m		X		X	X		110
6.3.2 - Entre 1,00 a 1,50 m							100
6.3.3 - Superior a 1,50 m							090

7 – REDE DE ÁGUA

7.1 - Há rede em frente	X	X	X	X	X	X	100*
7.2 - Há rede dentro de 100m							090
7.3-Há rede entre 100- 300m							080
7.4 - Há poço / cisterna							080
7.5 - Não há rede / poço							060

8 – ILUMINAÇÃO PÚBLICA

8.1 - Há rede com luz	X	X	X	X	X	X	100*
8.2 - Há rede sem luz							090
8.3 - Há rede s/ luz ac.de 100m							080
8.4 - Não há rede próxima							070

9 – PAVIMENTAÇÃO

9.1 – Asfalto	X	X	X	X	X	X	100*
9.2 - Paralelepípedo/Bloquet							090
9.3 - Cascalho							080
9.4 - Terra							070

10 – REDE DE ESGOTO

10.1 - Há em frente	X	X	X	X	X	X	100*
10.2- Há nos próximos 100m							080
10.3 - Há superior a 100 m							070
10.4 - Não há							060

11–CALÇADA / PASSEIO

	IA	R1	R2	R3	R4	R5	IP

11.1- Existe em boas condições	X	X		X	X	X	100*
11.2 - Existe em más condições			X				090
11.3 - Não existe							080

12 – REDE TELEFÔNICA FIXA

12.1 - Existe disponível	X	X	X	X	X	X	100*
12.2 - Existe não disponível							090
12.3 - Não existe							080

13 – TRANSP. PUBL.COLETIVO

13.1 - Existe em frente							100*
13.2 - Disponível dentro de 100m			X				090
13.3 - Disponível dentro de 400m	X	X		X	X	X	080
13.4 - Disp. Sup. a 500m /adotem							070

14 – LOCAL DO TERRENO

	IA	R	R	R	R	R5
14.1 - Nobre						
14.2 – Comercial						
14.3 - Classe Média	X	X	X	X	X	X
14.4 - Pobre						
14.5 – Ruim						

Pontuação Paradigma =1300=100%	
IA	1390
R1	1290
R2	1310
R3	1290
R4	1320
R5	1300

Vide detalhes no *Anexo II*–Gráficos de Equivalência Comparativa.

15

	PADRÃO CONST. Baixo	Médio	Alto	CONSERVAÇÃO TAB.ROSS HEIDECKE	nº Terreno	nº Construção	Valor do Terreno
IA		-		C-34	6664	5.866	
R1	X			G-40	300	80	200.000,00
R2		-			480	-	650.000,00
R3		X		C-26	300	230,00	500.000,00
R4		X		D-30	444	203,84	450.000,00
R5		-			375	-	800.000,00
Valor Médio do m² do Terreno na Região:							**R$ 1.146,51**

16 – Custo de Reposição/Reprodução da Construção Existente

O levantamento de custos encontrados no Mercado identificou:

	Valor do m² (R$) com base na Revista da Construção PINI					
PADRÃO	IA	R1	R2	R3	R4	R5
Baixo		855,16				
Médio	1.291,35		-	1.103,48	1.103,48	-
Alto						

16.2 – Valores de reprodução, respeitando o padrão identificado acima

Imóvel	PADRÃO m² Baixo	Médio	Alto	m² Construção x Custo
IA		5.866		R$ 7.575.059,10
R1	80,00			R$ 68.412,80
R2		-		R$ 0,00
R3		230,00		R$ 253.800,40
R4		203,84		R$ 224.933,36
R5		-		R$ 0,00

Conforme NBR nº 14.653/2 da ABNT e sugestões do IBAPE/SP de 1995 e do CAAVI/2004.

NOTA : Vide Anexo II – Continuação, Conclusão e Laudo.
Vide Anexo III – Tabela de Ross-Heidecke.

06/21

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CREA/SP: 5.6.826/F

Processo:	**0000571-27.2006.8.26.0659 (Número de Ordem: 139/06) – 1ª Vara Cível de Vinhedo/SP**
Interessados:	**BRB–BANCO DE BRASÍLIA S/A x LATICÍNIOS SUIÇO-HOLANDÊS LTDA e Outros**
IA - Imóvel em Avaliação	R. Senador G. da Silva/Domiciano Ferreira/Tiago de Castro – lotes 3-4 quadra 30, Frutal/MG
R_1 - Imóvel Referencial I	Rua Domiciano Ferreira, n.º 227 – Centro – Frutal – MG
R_2 - Imóvel Referencial II	Av. Euvaldo Lodi, ao lado do n.º 161 – Centro – Frutal – MG
R_3 - Imóvel Referencial III	R. Bias Fortes, n.º 273 – Centro – Frutal – MG
R_4 - Imóvel Referencial IV	R. Castro Alves, n.º 45 – Centro – Frutal – MG
R_5 - Imóvel Referencial V	Av. Benjamim Constant, ao lado do n.º 193 – Centro – Frutal – MG

17 – Ajustes depreciativos por tempo de construção/ identificação dos Valores dos Terrenos

	IA (R$)	R1 (R$)	R2 (R$)	R3 (R$)	R4 (R$)	R5 (R$)
Idade aprox. construção	34	40	-	26	30	-
A - Venda Imóvel Global	[redacted]	200.000,00	650.000,00	500.000,00	450.000,00	800.000,00
B - Custo Repos./ Reprod.	7.575.059,10	68.412,80	0,00	253.800,40	224.933,36	0,00
C - Ross Heidecke	-24,70%	-65,90%	-	-18,60%	-33,80%	-
D - Benfeitorias Ajustadas	5.704.019,50	23.328,76	0,00	206.593,52	148.905,81	0,00
E - Valor do terreno	[redacted]	176.671,24	650.000,00	293.406,48	301.094,19	800.000,00
F - Valor m² do Terreno		588,90	1.354,16	978,02	678,14	2.133,33

RESUMO, METODOLOGIA, CONCEITO, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS e CONCLUSÃO

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.826 F

RESUMO DO IMÓVEL AVALIANDO – IA:

- Trata-se de avaliação mercadológica de 2 (dois) imóveis urbanos e COMERCIAIS, situados entre as **Ruas Senador Gomes da Silva, n.º 479, Domiciano Ferreira e Dr. Tiago de Castro,** no Centro da cidade de Frutal/MG, consistentes dos lotes de terrenos e respectivas benfeitorias situados na Rua Senador Gomes da Silva, n.º 479 (lote n.º 3) e lote n.º 4, todos da quadra n.º 30 (trinta), objeto dos respectivos espelhos matriciais n.ºs 6.671 e 35.892 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Frutal, Estado de Minas Gerais, ora anexado no presente laudo pericial.

- Referidos imóveis foram ***PENHORADOS*** nos presentes autos de processo n.º 0000571-27.2006.8.26.0659 (número de ordem: 139/06) do Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Vinhedo, cujas penhoras encontram-se retratadas às fls. 307/308 e fls. 317/318, fruto de Carta Precatória expedida às fls. 303/304, datada de 28/01/2008 e distribuída no Juízo Deprecado (Frutal/MG), figurando como credor, ora exequente o BRB – BANCO DE BRASÍLIA S/A e como devedores, ora executados, LATICÍNIOS

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

627

SUIÇO HOLANDÊS LTDA., JOAQUIM SIMÕES FILHO e sua mulher MARLI ROMIO SIMÕES.

- Nos termos da referida Deprecata (fls. 303/304), constata-se que foram penhorados as cotas-partes ideais das propriedades avaliandas pertencentes à co-executada ***MARLI ROMIO SIMÕES***, ou seja, 50% (cinquenta por cento) dos imóveis objeto deste trabalho, cuja METADE IDEAL será objeto da presente avaliação judicial.

- Os imóveis, objeto do presente trabalho, possuem as seguintes descrições, conforme suas respectivas matrículas imobiliárias n.ºs 6.671 e 35.892, de 05 de março de 2004, a saber:

MATRÍCULA n.º 6.671: *"UM TERRENO, situado nesta cidade de Frutal, contendo a área de 4.518,50 m² (quatro mil, quinhentos e dezoito metros e cinquenta centímetros quadrados), dentro das seguintes divisas e confrontações: Começam no canto do terreno, na confrontação com as Ruas Senador Gomes da Silva e Domiciano Ferreira e seguem em reta, na distância de 86,50 metros; em seguida virando à esquerda, passam a confrontar com a Rua Dr. Tiago de Castro, na distância de 68,25 metros; virando a esquerda, seguem a extensão de 27,20 metros, confrontando com propriedades de Dr. Ary de Andrade; a seguir, virando ainda a esquerda, na distância de 17,80 metros, passam a confrontar com Miguel D'Alessandro Filho, para, em seguida, virando à direita, percorrem a extensão de 9,50 metros; novamente, virando à esquerda, seguem na distância de 6,80 metros, confrontando com Miguel D'Alessandro Filho; virando à direita, seguem na distância de 61,60 metros até encontrar a Rua Senador Gomes da Silva, confrontando com o mesmo Miguel D'Alessandro Filho; finalmente virando à esquerda, seguem a distância de 42,00 metros, até encontrar o ponto onde tiveram início estas divisas. Existindo no terreno acima as seguintes construções: UM PRÉDIO, para usina de resfriamento de leite, construído em alvenaria, coberto de telhas francesas em parte e de telhas eternit no restante, sendo uma ala toda forrada, com paredes revestidas de azulejos, com doze (12) cômodos, piso de ladrilhos, com material de primeira qualidade, portas de ferro e madeira, vitraux nas laterais; e outra ala, com doze (12) cômodos, sem forro, piso de cimento e ladrilhos, portas de madeira e ferro, instalações sanitárias completas, vitraux nas laterais, fazendo tudo uma área construída de 824,00 m², toda circundada por calçamento e concreto e paralepípedo; - OUTRO*

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

623

PRÉDIO, para escritório, com área construída de 138,00 m², contendo dez (10) cômodos, sendo cinco com piso de ladrilhos e cinco de tacos de madeira, todos forrados com eucatex, madeira e laje de tijolos, cobertura de telhas francesas, portas de ferro e madeira, vitraux, e dos quais três cômodos servem de dependências sanitárias ; - OUTRO PRÉDIO, para oficina mecânica, com área construída de 286,00 m², com pé direito de 6,00 metros, piso de concreto, cobertura de telhas francesas, com portas de ferro e vitraux laterais, tudo de material de primeira qualidade; situado à Rua Domiciano Ferreira, n.º 84, nesta cidade de Frutal".

- Posteriormente, por requerimento datado de 01 de junho de 1982, foram realizados alguns acréscimos e modificações das benfeitorias erigidas sob o imóvel em questão (matrícula imobiliária n.º 6.671), acréscimos e modificações estas constantes da ***Averbação n.º 3-6.671,*** de 04/06/1982, ora descritas:

AV-3-6.671: *Certifico e dou fé que, conforme requerimento datado desta cidade de 01/06/1982, assinado pelo adquirente a Firma IRMÃOS ALVES & CIA. LTDA., através de seu representante legal, Sr. Wagner Jesus de Souza, acompanhado de Certidões Municipais, arquivados em Cartório, consta que pela adquirente foi feito um acréscimo e modificações das benfeitorias constantes da matrícula n.º 6.671, as quais após o acréscimo e modificações passam a ter a descrição seguinte: - "1º - PRÉDIO DA USINA, com área de 824,00 m², construído com paredes de alvenaria de tijolos revestidas interna e externamente, com pé direito de 4,00 metros, cobertura de telhas francesas e forro de eucatex e gesso, sendo plataforma de recepção de leite coberta com telhas de alumínio sobre estrutura metálica; as paredes, internamente, tem uma barra de azulejos brancos com altura de 2,00 metros; piso de cerâmica tipo Kosodur; a sala do frio não tem forro e o piso é de tijolos revestidos de cimento rústico; no cômodo de caldeira o piso é de cerâmica vermelha; no prédio existem duas câmaras frigoríficas e nos fundos há um cômodo para depósito e um vestiário, com forro de madeira e piso cimentado; a sala de fabricação de manteiga tem piso de ladrilhos hidráulicos; - 2º - PRÉDIO DO ESCRITÓRIO OPERACIONAL, com área construída de 138,00 m², em alvenaria de tijolos sem estrutura, rebocada e pintada, com cobertura em 1/2 de água, digo, em 1/2 água de telhas francesas, com três cômodos com pisos*

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

624

cimentados e ou ladrilhados e sem forro; as esquadrias são metálicas e envidraçadas e as portas de madeira tipo almofada; - 3° - PRÉDIO DA OFICINA/GARAGEM, galpão parcialmente fechado, estruturado em concreto armado, com cobertura em quatro águas de telhas francesas; existindo divisão para dois cômodos, em alvenaria de tijolos e sem forro, sendo a área total de construção de 286,00 m² com pé direito de 4,00 metros; - 4°) – Sala de Força, com 30,00 m², construção estruturada em concreto, alvenaria de tijolos, rebocada e pintada e cobertura com laje impermeabilizada; o piso é cimentado desempenado e a ventilação é feita por caixilhos fixos metálicos; 5°) – VESTIÁRIOS/SANITÁRIOS/SALA DA IF, área construída de 141,00 m², em "L", edificado em alvenaria aparente de tijolos maciços, estruturado em concreto armado, sobre a fundação corrida de concreto ciclópico; a cobertura em 1/2 água, é de telhas coloniais; o piso é revestido com cerâmica esmaltada; as paredes são rebocadas e pintadas e/ou azulejadas até o teto; o forro é de laje pré-moldada revestida e as esquadrias são metálicas com vidro canelado; - 6°) – FÁBRICA DE QUEIJO, com área de 694,00 m² e pé direito de 4,00 metros, edificado em alvenaria de tijolos, estruturados em concreto armado, com cobertura de estrutura metálica e telhas de alumínio trapezoidal; as paredes são rebocadas e pintadas e, internamente são azulejadas até a altura de 3,50 metros; o piso é revestido com cerâmica tipo korodur e as esquadrias são metálicas e envidraçadas; o galpão tem divisão para um salão em dois níveis, duas salas e seis câmaras frias; a área de câmaras é de 475,00 m², onde a construção é totalmente isolada termicamente; anexo ao galpão existe uma área coberta de 126,00 m² destinada a circulação e descarga de veículos; - 7°) – GALPÃO, com 322,00 m² de área construída, pé direito de 5,00 metros, edificado em alvenaria de tijolos, rebocada e pintada, sem estrutura, com cobertura em quatro águas, de telhas francesas; o piso é cimentado rústico; as esquadrias são caixilhos fixos metálicos e envidraçados e as portas de enrolar, sendo quatro portas;- e 8°) – ESCRITÓRIO DO CONSELHO ADMINISTRATIVO, com 132,00 m² de área construída, pé direito de 3,50 metros, edificado em alvenaria de tijolos, rebocada e pintada, com cobertura de telhas francesas e forro de Eucatex e ou laje; o prédio tem divisão para um salão, cinco salas, dois sanitários, um corredor e uma cozinha; no salão, sanitários e cozinha o piso é de cerâmica e nas salas é taqueado; as esquadrias são metálicas e envidraçadas e as portas de madeira; tudo localizado nesta cidade de Frutal, prevalecendo como endereço a Rua Senador Gomes da Silva, n.° 479".

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.° 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

625

> ***MATRÍCULA n.º 35.892:*** *"UM TERRENO URBANO, localizado na Rua Senador Gomes da Silva, nesta cidade de Frutal-MG; contendo a área total de 2.146,05 m² (dois mil, cento e quarenta e seis metros e cinco centímetros quadrados), composto do lote n.º 04 (quatro) da quadra n.º 30 (trinta), dentro das seguintes medidas e confrontações: Pela frente 32,15 metros confrontando com a Rua Senador Gomes da Silva; pelo lateral direito 73,40 metros confrontando com os lotes n.ºs 05, 07 e 08; pela lateral esquerda, 61,00 metros confrontando com o lote n.º 03, onde vira em ângulo na extensão de 7,50 metros confrontando com o lote n.º 03, onde vira em ângulo na extensão de 9,90 metros até os fundos confrontando também com o lote n.º 03; e pelos fundos 22,50 metros confrontando com os lotes n.º 03 e 02. – Existindo neste lote benfeitorias constantes de UMA CASA DE MORADA, construída de tijolos, rebocada, coberta de telhas francesas, com 8 (oito) cômodos, dois (2) banheiros, alpendre, garagem e área de serviço, localizada na Rua Senador Gomes da Silva, n.º 425, nesta cidade de Frutal-MG".*

- Conforme dados colhidos junto a Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal de Frutal/MG, verifica-se que ambos os imóveis descritos nos espelhos matriciais n.ºs 35.892 (R. Senador Gomes da Silva, n.º 479 – lote n.º 04 / quadra n.º 30) e 6.671 (confrontações com as Ruas Senador Gomes da Silva e Domiciano Ferreira até a confrontação da Rua Dr. Tiago de Castro) possuem boa localização, haja vista estarem localizados em 2 (duas) esquinas nas esquinas da Rua Senador Gomes da Silva, com Rua Cel. Domiciano Ferreira, além de fazer esquina entre a Rua Cel. Domiciano Ferreira e Rua Dr. Tiago de Castro, possuindo assim duas esquinas e tudo isto situado no Centro da Cidade de Frutal/MG.

- Em virtude das ***vultosas construções*** erigidas sobre ambos os imóveis (matrículas 35.892 e 6.671) é que se unificou, no presente laudo, a avaliação mercadológica de ambos os lotes numa só construção, cujas construções reunidas perfazem a área construída de ***5.866,00 m²***, subdivididas em 8 (oito) categorias conforme noticiadas no álbum imobiliário n.º 6.671 (3.164,00 m² de construção) acrescidas das construções erigidas no terreno objeto da matrícula 35.892 (2.702,00 m²), que compõe o imóvel comercial avaliando utilizado como USINA DE RESFRIAMENTO DE LEITE dos executados.

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

626/

- Nas vistorias realizadas por este *"Expert"* nos dias 24, 25 e 26/07/2014, foram constatadas o ***ótimo estado*** de tais benfeitorias, situação esta corroborada pelo roteiro fotográfico logo abaixo colacionado.

- As instalações hidráulicas e elétricas encontram-se em perfeito funcionamento, além da higiene e organização das atividades comerciais exploradas nos imóveis.

- Apesar de não ser objeto de apreciação pericial, constatou este signatário a existência de vultosos equipamentos ligados às atividades do laticínio, tais como pasteurizadores, tanques, tubulações, bombas, compressores de ar, estufas, crioscópio, tanques de estocagem, tanques de inox, tanque de resfriamento, câmara fria, estufa bacteriológica, laboratórios, entre outros.

- O imóvel encontra-se com materiais cerâmicos de boa qualidade, não havendo trincas e rachaduras nas paredes, sendo o imóvel com laje maciça, com distribuição interna bem projetada.

- O revestimento interno e externo encontram-se em boas condições, com forros, coberturas e telhas em bom estado de conservação, apesar da idade aparente das construções (32 à 34 anos), encontram-se bem conservadas.

- Os vestiários e sanitários encontram-se em perfeito estado de conservação e funcionamento, revestidos por pisos e azulejos brancos até o teto, além de contar com instalações em mármore.

- As esquadrias do prédio também encontram-se em bom estado de conservação, assim como seus vitraux, janelas e portas, utilizados com materiais de primeira qualidade.

- Quanto à localização do imóvel o mesmo localiza-se há uma quadra de posto de gasolina e próximo à Instituições Bancárias (Santander, Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal e Itaú).

- Possui boa topografia, já que se encontra plano, apresentando forma de trapézio, consoante CROQUI em anexo, além de possuir boa área de pátio para manobras de caminhões.

Douglas
Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / [illegible]

- A vistoria demonstrou relevantes elementos captados por este perito judicial que auxiliaram no juízo de valor do imóvel avaliando, tendo sido utilizados durante os exames os seguintes equipamentos profissionais: a) Câmera digital da marca Sony, modelo DSC-W630, Cyber-shot 16.1 Mega Pixels e b) Trena Digital da marca Bosch, modelo IEC 60825-1:2007, GLM 80 metros, Professional.

- As penhoras advindas deste juízo não se encontram averbadas junto aos Fólios Real do imóvel objeto deste trabalho. Contudo, tais fatos em nada prejudicarão a execução do presente trabalho pericial.

- A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por imóveis de médio padrão, possuindo rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo e pavimentação asfáltica.

- Conforme dados lançados no Anexo I – Campo n.º 15 (coleta de dados), tratando-se das benfeitorias erigidas no imóvel em apreço, este possui a taxa de ocupação do solo de 88,02%, posto que:

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

5.866,00m² (área da base) = 88,02% (Taxa de Ocupação)
6.664,00m² (áreas dos terrenos)

- A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para a venda.

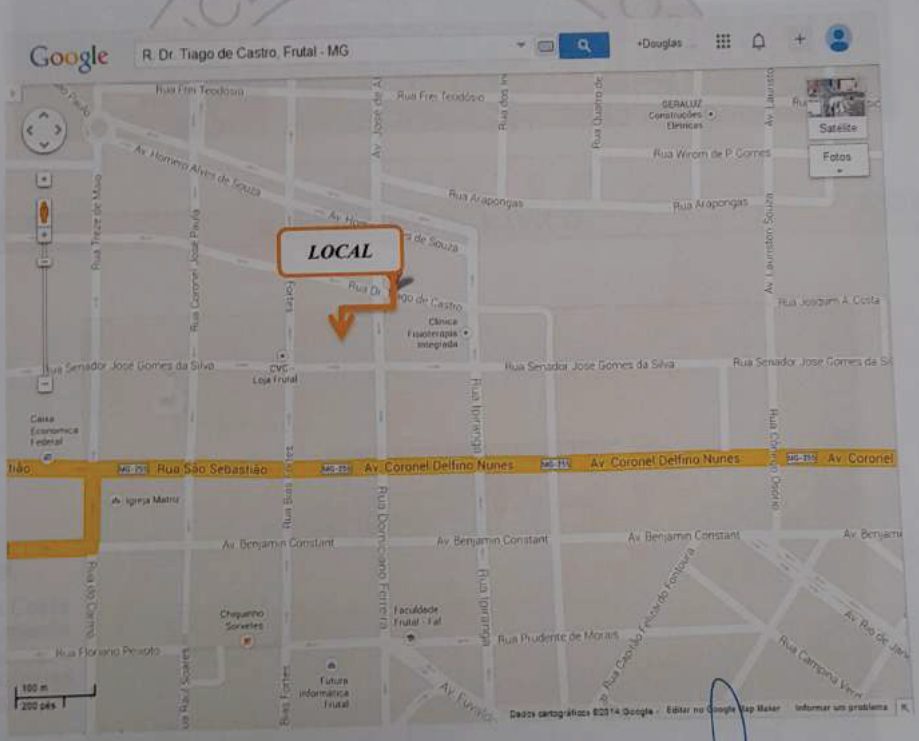
- Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. É importante observar as condições físicas exatas do imóvel; as condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer e manutenção onde o imóvel se encontra; a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

- O mestre ***Ari Travassos***, em sua renomada obra "Compra e Venda de Imóveis: Dicas & Segredos, 3ª edição, Editora Cop. 1991, pg. 68" ensina que:

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

> *"Estou aqui apenas para vistoriar...Todos os elementos serão repassados...para uma avaliação a ponto de mercado...estes dados que levantei serão repassados para uma avaliação a ponto de mercado...estes dados que levantei serão acrescentados a mais outros de caráter interno e que, somados, chegam perto de 180 itens que se possa avaliar com precisão.*
>
> *Imagine que, até a situação política e econômica do país é levada em consideração, pois aí se sabe a situação de mercado."*

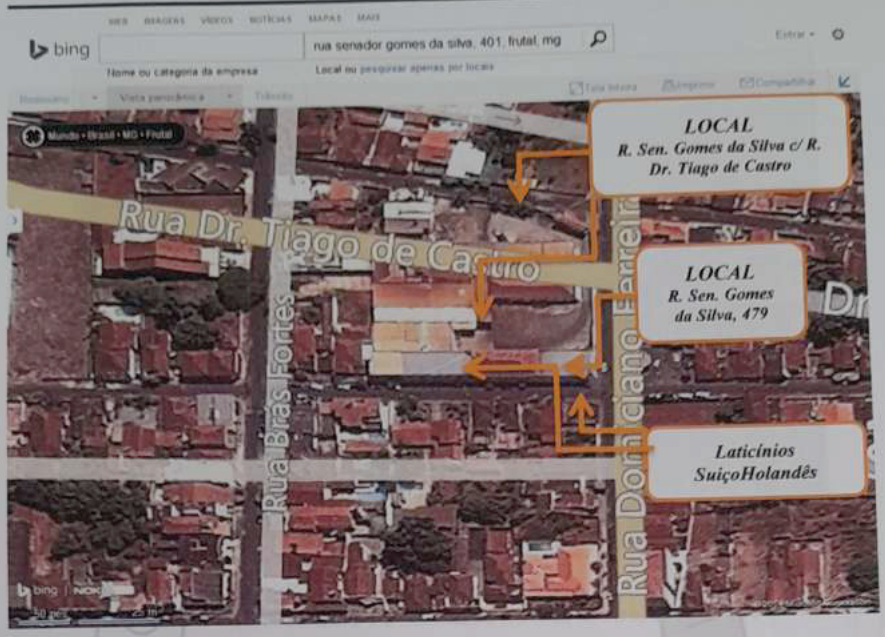
- O imóvel, como já dito, situa-se em local privilegiado no Centro da Cidade de Frutal/MG, como se verifica pelo mapa extraído do GOOGLE EARTH:



Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

629



ROTEIRO FOTOGRÁFICO

Foto 01 – Vista frontal do imóvel, visualizado pelas esquinas das Ruas Cel. Domiciano Ferreira c/ Dr. Tiago de Castro, Centro, Frutal/MG.

Douglas Pires Costa
o em Legislação Ambiental
erito e Avaliador Judicial
JESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591
e-mail: douglas_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br

630

Foto 02 – Vista frontal do imóvel (canto do terreno) na confrontação com as Ruas Senador Gomes da Silva e Domiciano Ferreira, Centro, Frutal/MG.

Douglas
Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

CAAVI

Foto 03 – Vista do imóvel pela Rua Senador Gomes da Silva.

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

631

Foto 04 – Vista do imóvel pela Rua Domiciano Ferreira do qual mede 86,50 metros entre a R. Senador Gomes da Silva e Dr. Tiago de Castro.

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

Foto 05 – Vista do imóvel pela Rua Dr. Tiago de Castro, onde mede 68,25 metros.

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

852/D

Foto 06 – Vista da porta de entrada para a Usina de resfriamento de leite pelo imóvel a Rua Senador Gomes da Silva, n.º 401.

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CREGI/SP: 54.626-F

Foto 07 – Vista parcial interna do imóvel (Rua Senador Gomes da Silva, 479 – lote n.º 4 / quadra n.º 30).

Foto 08 – Vista parcial interna do imóvel (Rua Senador Gomes da Silva, 479 – lote n.º 4 / quadra n.º 30).

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

Foto 09 – Vista parcial interna do imóvel, demonstrando o ótimo estado de conservação que o mesmo se encontra.

Foto 10 – Vista parcial interna do imóvel (banheiro I).

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

Foto 11 – Vista parcial interna do imóvel, onde visualiza-se a escada que dá acesso ao pavimento superior do Prédio da Usina.

635

Foto 12 – Vista parcial interna do imóvel (escada de acesso ao pavimento superior da Usina).

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

Foto 13 – Vista parcial interna do imóvel (pavimento superior da Usina).

636

Foto 14 – Vista parcial interna do imóvel (corredor central do pavimento superior da Usina).

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

Foto 15 – Vista parcial interna do imóvel (sala do pavimento superior da Usina).

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

631

Foto 16 – Vista parcial interna do imóvel (outra sala no pavimento superior do prédio da Usina).

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

Foto 17 – Vista parcial interna da sala de pasteurização.

Foto 18 – Vista parcial interna da sala de pasteurização.

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

Foto 19 – Vista parcial interna da sala de pasteurização.

639

Foto 20 – Vista interna do imóvel (laboratório de fisicoquímico).

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

Foto 21 – Vista parcial interna do imóvel (laboratório de fisicoquímico).

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

642

Foto 22 – Vista parcial externa do imóvel e do pátio.

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

Foto 23 – Vista parcial externa do imóvel e de seu pátio.

Foto 24 – Vista do acesso entre os escritórios da usina e da casa de máquina e sala de pasteurização.

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

Foto 25 – Vista parcial da sala de pasteurização e fábrica de queijo do imóvel.

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

642/88

Foto 26 – Vista parcial dos fundos do imóvel.

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

CAAVI

Foto 27 – Vista do acesso entre os escritórios da usina e da casa de máquina e sala de pasteurização.

643

Foto 28 – Vista parcial externa do imóvel.

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

Foto 29 – Vista parcial do pátio do imóvel.

644

Foto 30 – Vista parcial externa do imóvel.

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

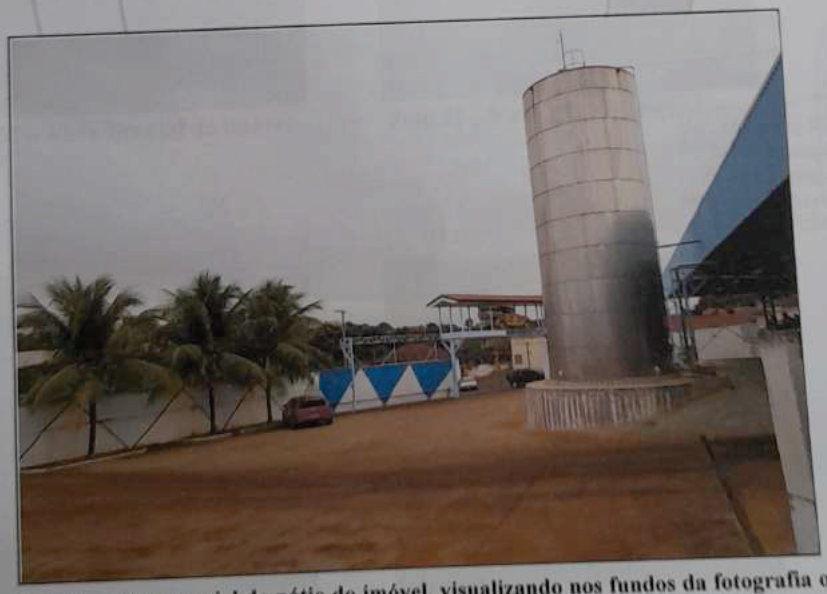


Foto 31 – Vista parcial do pátio do imóvel, visualizando nos fundos da fotografia o portão de acesso pela Rua Dr. Tiago de Castro.

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

645

METODOLOGIA

Tendo sido possível identificar junto ao **MERCADO IMOBILIÁRIO**, imóveis com características semelhantes ao **AVALIANDO**, conforme o demonstrado no **ANEXO I CAMPO 14** adotaremos neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO** para encontrarmos o valor do imóvel em questão.

Imóvel Referencial I – R_I

Anunciado na Imobiliária: Particular (proprietário)
Telefone: (34) 9116-2727 **Contato: Júnior**
À venda por R$ 200.000,00
Características do Imóvel: Composto de antiga casa com 40 anos de idade aparente e composta de 2 dormitórios, sala, copa, cozinha, laje e garagem, edificações estas erigidas sob lote de terreno em metragem de 300,00 m² e situado na mesma rua do imóvel avaliando (R. Domiciano Ferreira), no Centro de Frutal/MG.

Foto 32 – Vista Frontal do imóvel

Foto 33 – Vista LD com logradouro

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

Foto 34 – Vista LE com logradouro

Foto 35 – Placa do agente vendedor

DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591
e-mail: douglas_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br

646/

Imóvel Referencial II – R_2

Anunciado na Imobiliária: TOTAL IMÓVEIS
Telefones: (34) 3421-2641 / (34) 9998-7397 **Contato: Ana Paula**
À venda por R$ 650.000,00
Características do Imóvel: Terreno em metragem de 480,00 m² (12,00m x 40,00m), situado na Av. Euvaldo Lodi, ao lado do n.º 161 no Centro de Frutal – MG e próximo ao imóvel em avaliação.

Foto 36 – Vista Frontal do imóvel

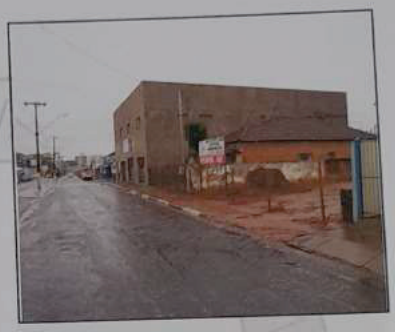


Foto 37 – Vista LD com logradouro

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

Foto 38 – Vista LE com logradouro

Foto 39 – Placa do agente vendedor

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

Imóvel Referencial III – R_3

Anunciado na Imobiliária: TOTAL IMÓVEIS
Telefones: (34) 3421-2641 / (34) 9998-7397 **Contato: Túlio**
À venda por R$ 500.000,00
Características do Imóvel: Área de Terreno: 300,00 m² e área construída de 230,00 m², com taxa de ocupação do solo de 76,66%, composta de 4 (quatro) dormitórios, sala, cozinha, copa, banheiro, área de serviço, dispensa e garagem, localizado na Rua Bias Fortes, n.° 273, Frutal/MG e distante há 1 (uma) quadra do imóvel em avaliação.

Foto 40 – Vista Frontal do imóvel

Foto 41 – Vista LD com logradouro

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

Foto 42 – Vista LE com logradouro

Foto 43 – Placa do agente vendedor

DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591
e-mail: douglas_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br

648

Imóvel Referencial IV – R_4

Anunciado na Imobiliária: TOTAL IMÓVEIS
Telefones: (34) 3421-2641 / (34) 9998-7397 **Contato: Túlio**
À venda por R$ 450.000,00
Características do Imóvel: Área de terreno com 444,00 m² (12,00m x 37,00m), e área construída de 203,84 m², com taxa de ocupação do solo de 45,90%, distribuídas em 4 dormitórios, 1 suítes, 1 sala, cozinha, copa, banheiro, área de serviço, garagem e quintal.

Foto 44 – Vista Frontal do imóvel

Foto 45 – Vista LD com logradouro

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

Foto 46 – Vista LE com logradouro

Foto 47 – Placa do agente vendedor

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591
e-mail: douglas_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br

649

Imóvel Referencial V – R_5

Anunciado na Imobiliária: PARTICULAR (Proprietária)
Telefones: (17) 98131-6929 **Contato: Agne**
À venda por R$ 800.000,00
Características do Imóvel: Área de terreno de 375,00m² (12,50m x 30,00m), localizado na Avenida Benjamim Constant, ao lado do n.º 193, Centro de Frutal/MG e há duas quadras do imóvel objetos da presente avaliação.

Douglas
Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

Foto 48 – Vista Frontal do imóvel

Foto 49 – Vista LD com logradouro

Foto 50 – Vista LE com logradouro

Foto 51 – Placa do agente vendedor

DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591
e-mail: douglas_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br

65

CONCEITO

Optaremos por encontrar a **MÉDIA** entre os chamados **IMÓVEIS REFERENCIAIS**, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio **AVALIANDO** aplicando a seguir a devida **HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS**.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Conforme **Anexo I**, os imóveis constantes deste trabalho, quando comparados ao hipotético ***Imóvel Paradigma***, assim se representam suas virtudes ou pontos negativos em seus perfis:

IMÓVEL		PONTUAÇÃO	% Representativa Pontuação ÷ 1300%= x%
IA	Imóvel Paradigma 1300 pontos = 100%	1390	106,92%
R_1		1290	99,23%
R_2		1310	100,76%
R_3		1290	99,23%
R_4		1320	101,53%
R_5		1300	100,00%

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

Assim, temos que, a **média** entre os referenciais é:

Representativa %:

R^1 99,23% + R^2 100,76% + R^3 99,23% + R^4 101,53% + $R^5$100,00% ÷ 5 = **100,15% Repres. Média**

R$/m² da Terra:

R^1 588,90 + R^2 1.354,16 + R^3 978,02 + R^4 678,14 + R^5 2.133,33 ÷ 5 = **R$ 1.146,51 médio/m²**

Logo, o ***Imóvel Paradigma*** corresponde a:

(R$ médio/m²) 1.146,51 ÷ (% Respres. Média) 100,15% = **R$ 1.144,79 m²(=100%)**

Se o **IA** corresponde a **106,92%** quando comparado ao chamado ***Imóvel Paradigma***, e se temos que os 100% deste equivalem a **R$ 1.144,79** então, o valor do metro quadrado da terra do **Imóvel Avaliando (IA)** é equivalente a:

(valor do m² do *IP*) R$ 1.144,79 **X** **(% Repres. do IA) 106,92 %** **= R$ 1.224,00/m² do IA**

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

Que multiplicado pela área total do terreno que o **IA** possui, neste caso 6.664,55 m², nos fornece seu valor de terra, que é igual a **R$ 8.157.409,20 (oito milhões, cento e cinquenta e sete mil, quatrocentos e nove reais e vinte centavos).**

Finalmente, o valor do terreno somado às benfeitorias já identificadas no **Anexo I** – Campo 17 **IA/d**, devidamente ajustadas, no valor de **R$ 5.704.019,50** concluímos que o **Imóvel Avaliando** tem seu **valor global** aproximado de **R$ 13.861.428,70 (Treze Milhões, Oitocentos e Sessenta e Um Mil, Quatrocentos e Vinte e Oito Reais e Setenta Centavos).**

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA

REPRESENTATIVIDADE		
IP	=	100,00 %
IA	=	106,92 %
R_1	=	99,23 %
R_2	=	100,76 %
R_3	=	99,23 %
R_4	=	101,53 %
R_5	=	100,00 %

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

Justificativas:

Tendo em vista a determinação deste Douto Juízo de que os imóveis objetos do presente laudo pericial foram ***PENHORADOS*** *somente a cota-parte da co-executada Marli Romio Simões, a qual adquiriu em meação os imóveis com seu esposo Júlio Simões Filho, nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada aos 14/10/2004 (vide R. 16 da matrícula 6.671) e aos 21/12/2004 (vide matrícula 35.892) ficam os presentes imóveis avaliados em 50% do resultado técnico acima encontrado, passando-se a serem avaliados no importe numerário de* ***R$ 6.930.714,35*** *(seis milhões, novecentos e trinta mil, setecentos e quatorze reais e trinta e cinco centavos), refletindo a realidade mercadológica e imobiliária da cidade de Frutal/MG.*

DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591
e-mail: douglas_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br

652

CONCLUSÃO

Em vistorias realizadas segundo a NBR nº 14.653 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção, consubstanciadas segundo técnicas modernas de avaliações como as do IBAPE/SP de 1995 e do CAAVI/2004, que contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos.

Trata-se de uma avaliação expedita/comercial, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características semelhantes e localização sócio-econômica, devendo-se prever uma possível variação diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

Diante do exposto, atribuímos a ***METADE IDEAL*** do Imóvel em questão o valor aproximado de mercado de:

Variável de + 5% = R$ 7.277.250,06

R$ 6.930.714,35

Variável de - 5% = R$ 6.584.178,63

Vinhedo, 04 de Agosto de 2014

Bel. DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Associação dos Peritos Judiciais de São Paulo – APEJESP: 1591
Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI: 07166
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI: 54.626

R. Pastor Jaconias Leite da Silva, n.º 20 – CEP: 11523-150 – Vila São José – Cubatão/SP – Tels.: (13) 99607-7874 / (15) 7834-5110

DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591
e-mail: douglas_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br

443

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE **VINHEDO** – ESTADO DE SÃO PAULO.

J. Defiro o levantamento dos honorários provisórios expedindo-se o necessário. Após diga sobre a alternativa dos honorários definitivos. sd. 14/03/14

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
COMARCA DE VINHEDO
14/03/2014
PROTOCOLO - ADM
RECEBIMENTO

PROCESSO n.º 0000571-27.2006.8.26.0659
Número de Ordem: 139/06

DOUGLAS PIRES COSTA, perito honrosamente nomeado nos presentes autos epigrafados, inscrito no CRECI/SP sob n.º 54.626 – 2ª Região; no CNAI sob n.º 07166 e na Associação dos Peritos Judiciais do Estado de São Paulo – APEJESP sob n.º 1591, em que figuram como partes litigantes o **BRB – BANCO DE BRASÍLIA S/A** contra **LATICÍNIOS SUIÇO HOLANDÊS LTDA. e OUTROS,** vem submeter à apreciação de Vossa Excelência e das partes, os presentes **LAUDOS DE AVALIAÇÃO** das *16 (dezesseis) **propriedades imobiliárias,*** sendo 9 (nove) delas situadas na Cidade e Comarca de Frutal – Estado de Minas Gerais e as 7 (sete) outras propriedades situadas na Cidade e Comarca de Peruíbe – Litoral Sul deste Estado Bandeirante, conforme avaliações logo abaixo discriminadas.

1 – *"Prima face"*, requer este signatário que digne Vossa Excelência ***deferir*** a expedição de MANDADO DE LEVANTAMENTO dos honorários periciais provisórios e incontroversos, depositados às fls. 436 dos autos, em virtude da apresentação dos laudos periciais ora protocolados neste ato.

2 – Os dezesseis imóveis periciados e vistoriados, foram avaliados na forma dos anexos laudos, cujos valores globais chegaram à importância numerária de ***R$ 14.394.564,71*** (quatorze milhões, trezentos e noventa e quatro mil, quinhentos e sessenta e quatro reais e setenta e um centavos), para Agosto de 2014, cujos valores encontram-se a seguir descritos, vejamos:

Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

MATRÍCULA (S)	COMARCA/UF	VALOR AVALIADO
2.381	Peruíbe/SP	R$ 393.808,37
2.382, 2.384 e 2.385	Peruíbe/SP	R$ 1.523.709,17
2.383	Peruíbe/SP	R$ 144.848,68
2.386	Peruíbe/SP	R$ 344.780,58
2.387	Peruíbe/SP	R$ 352.590,77
6.671 e 35.892	Frutal/MG	R$ 6.930.714,35
36.370	Frutal/MG	R$ 278.567,83
9.351	Frutal/MG	R$ 251.881,08
21.852	Frutal/MG	R$ 1.788.628,15
20.404	Frutal/MG	R$ 888.598,24
26.765 e 26.766	Frutal/MG	R$ 898.695,00
22.001	Frutal/MG	R$ 597.742,49
	TOTAL DAS AVALIAÇÕES:	**R$ 14.394.564,71**

3 – Em se tratando dos honorários periciais definitivos deste *"Expert"*, foram levados em conta, dentre outros fatores, a natureza, a qualidade, a complexidade, alcance, a qualificação técnica deste signatário, os valores dos bens ora avaliados, o tempo necessário para a realização dos trabalhos periciais, a necessidade de descolamento percorrida por este perito (cerca de 1.700 quilômetros – Cubatão/SP à Frutal/MG / Frutal/MG à Peruíbe/SP), além de estadias em Hotéis, despesas de Combustíveis, Pedágios, Alimentações, Materiais de Escritório, entre outros fatores preponderantes (documentos em anexo).

4 – Diante deste quadro, tendo em vista que foram realizadas vistorias, estudos e análises dos exames tanto neste Estado de São Paulo (Peruíbe) como em outra Unidade da Federação (Frutal/MG), aliado ao segundo mês de árduo trabalho dedicado em cálculos, fórmulas e confecção dos laudos periciais (do qual este perito pleiteou ao juízo dilação de prazo que foi **deferida**), entende este *"Expert"* que os honorários definitivos para o caso em tela deverão ser fixados no percentual mínimo de ***1,2%*** do valor total dos bens imóveis avaliados, ou seja, no importe de ***R$ 172.734,77*** (cento e setenta e dois mil, setecentos e trinta e quatro reais e setenta e sete centavos), posto que:

Bel. Douglas Pires Costa
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
APEJESP: 1591 / CNAI: 07166
CRECI/SP: 54.626-F

R$ 14.394.564,71 x 1,2% = R$ 172.734,77

5 - Com efeito, referidos honorários definitivos são neste ato ***abatidos*** dos honorários provisórios já depositados nos autos (fls. 436 – R$ 5.000,00), devendo a parte exequente ***complementá-los*** em mais ***R$ 167.734,77*** (cento e sessenta e sete mil, setecentos e

DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591
e-mail: douglas_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br

145

trinta e quatro reais e setenta e sete centavos), corrigidos quando de seu efetivo pagamento a serem depositados por meio de depósito judicial vinculado a estes autos.

6 - Por derradeiro, requer a expedição de **MANDADO DE LEVANTAMENTO JUDICIAL (M.L.J.)** dos honorários provisórios e incontroversos (fls. 436 – R$ 5.000,00), devendo este signatário ser comunicado via ***e-mail*** quando da confecção do referido MLJ por esta Zelosa Serventia.

7 - Outrossim, coloco-me à disposição do Douto e Nobre Magistrado, bem como das partes envolvidas para eventuais esclarecimentos se necessários forem.

Termos em que,
Pede Deferimento;
Vinhedo, 14 de agosto de 2014 .

Bel. DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Associação dos Peritos Judiciais de São Paulo – APEJESP: 1591
Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis – CNAI: 07166
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI: 54.626

AASP

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Informe os dados originais para o cálculo:

Valor

6.930.714,35

Data inicial

Agosto ▾ 2014 ▾

Atualizar para

Junho ▾ 2022 ▾

CALCULAR

Valor atualizado: R$ 11.299.599,00

O valor R$ 6.930.714,50 de 8/2014 atualizado até 6/2022 é R$ 11.299.598,96.

*** Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais**

Instruções

Selecione o Mês/Ano da época, em seguida digite o valor da moeda da época e por último selecione o Mês/Ano para o qual o valor digitado deverá ser corrigido.

Este serviço é meramente supletivo, não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais.

O sistema utiliza apenas 02 (duas) casas decimais após a vírgula, podendo apresentar eventuais diferenças em relação a cálculos que utilizem mais casas decimais.

Exemplo:
Atualização até Outubro de 2004, do valor de Cz$ 1.000,00, fixado em Janeiro/88 Cz$ 1.000,00 : 596,94 (Jan/88) x 32,477896 (Out/2004) = 54,407303.

O sistema, por utilizar apenas 02 (duas) casas, arredondará o valor para R$ 54,41.
Assim, quando a terceira casa decimal for superior a 5 (cinco), haverá arredondamento para cima.

Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

Observações da AASP

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz$) para Cruzado Novo (NCz$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)

Calculadora TJSP ›

Cálculos judiciais ›

Cálculos trabalhistas