

Engº Carlos Eduardo Cardoso
CREA 0600531535
Avaliações e Perícias de Engenharia

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE
DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO CARLOS - SP**

PROCESSO Nº 1012920-81.2016.8.26.0566

**AUTOS DE “EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL –
CONTRATOS BANCARIOS”**

REQUERENTE: BANCO DO BRASIL S/A

REQUERIDO: URANDI MORENO PIRES CORREA

CARLOS EDUARDO CARDOSO, Crea 0600531535, perito nomeado nos Autos em epígrafe, vem até V. Excia, para requerer a juntada do laudo anexo nos autos em questão e a necessária autorização para o levantamento de meus honorários profissionais, já depositados.

Outrossim, requeiro que meus honorários sejam depositados na agência do Banco do Brasil nº 6933-7; Conta Corrente 2.232-2; em nome de Carlos Eduardo Cardoso; CPF 864.712.448-00.

Termos em que,
P. Deferimento

São Carlos, 27 de fevereiro de 2023


ENGº CARLOS EDUARDO CARDOSO
CREA 060053153

LAUDO TÉCNICO

01) OBJETIVO DO LAUDO:

Avaliar o imóvel objeto da matrícula n^o 123.329, localizado na Rua Vanderlei Quele de Lima n^o 68, Parque Novo Mundo (Distrito Industrial), São Carlos-SP.



Fonte: Google Earth

02) VISTORIA:

A vistoria foi realizada por esse signatário no dia previamente agendado, ou seja, 23/02/2023 à partir das 10:00h, tendo sido acompanhada pelo requerido.

Importante: constatamos na vistoria, que o imóvel objeto da presente ação faz parte de um corpo maior (Empresa Drillmine), com área total de terreno = 3.822,00m² e área total edificada de 2.509,72m².

Os lotes encontram-se unificados junto a Prefeitura de São Carlos, porem constatamos na vistoria que o imóvel matricula 123.329, pode ser objeto de individualização a partir de solicitação e regularização junto aos órgãos públicos pois existe possibilidade de acesso independente a partir da via publica Rua Vanderlei Quele de Lima, assim como vedação do seu perímetro edificado.

Deixo claro que essa possibilidade depende de estudo a ser submetido para aprovação junto a Prefeitura Municipal de São Carlos e os órgãos competentes.

2.1) Terreno:

Características do terreno:

Servido por todos os melhoramentos públicos, inclusive guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

A área do terreno é de 955,50 m² conforme medidas constantes na matrícula n° 123.329, descrita a seguir:

Matrícula:

“Um terreno sem benfeitorias, situado nesta cidade, município, comarca a circunscrição de São Carlos, constituído do lote n° 17 da quadra “05”, loteamento denominado Parque Novo Mundo, com a seguinte descrição: medindo 21,00 metros de frente para a Rua 07; 21,00 metros aos fundos confrontando com o lote 04; 45,50 metros a direita confrontando com o lote 16; 45,50 metro a esquerda confrontando com o lote 18, perfazendo uma área de 955,50m²”.

2.2) Edificação:

Barracão comercial/industrial com estrutura de vigas e colunas de concreto pré-moldados, com cobertura de telhas metálicas acanaladas, paredes de alvenaria de placas de concreto com complemento de placas metálicas, piso interno de concreto retificado em dois níveis (plataformas), com pé direito de 10,00 e 11,00 metros e na parte externa com calçamento de pisos ecológicos.

Área edificada: 555,20m²



Foto: 01
<p style="text-align: center;">Descrição</p> <p>Vista frontal do imóvel que faz parte de barracão maior com portão de acesso.</p>
<p style="text-align: center;">Local</p> <p style="text-align: center;">São Carlos</p>



Foto: 02
<p style="text-align: center;">Descrição</p> <p>Vista lateral do imóvel que faz parte de barracão maior com portão de acesso.</p>
<p style="text-align: center;">Local</p> <p style="text-align: center;">São Carlos</p>




Foto: 03
<p style="text-align: center;">Descrição</p> <p>Vista frontal do imóvel que faz parte de barracão maior com portão de acesso.</p>
<p style="text-align: center;">Local</p> <p style="text-align: center;">São Carlos</p>



Foto: 04
<p style="text-align: center;">Descrição</p> <p>Vista interna do imóvel</p>
<p style="text-align: center;">Local</p> <p style="text-align: center;">São Carlos</p>

	<p>Foto: 05</p>
	<p>Descrição</p> <p>Vista interna do imóvel</p>
	<p>Local</p> <p>São Carlos</p>

	<p>Foto: 06</p>
	<p>Descrição</p> <p>Vista interna do imóvel</p>
	<p>Local</p> <p>São Carlos</p>

	<p>Foto: 07</p>
	<p>Descrição</p> <p>Vista interna do imóvel</p>
	<p>Local</p> <p>São Carlos</p>



	<p>Foto: 08</p>
	<p>Descrição</p> <p>Vista interna do imóvel</p>
	<p>Local</p> <p>São Carlos</p>

	Foto: 09
	Descrição
	Vista interna da parte avaliada dentro da estrutura maior.
	Local
	São Carlos

	Foto: 10
	Descrição
	Vista interna do imóvel
	Local
	São Carlos

03) AVALIAÇÃO:

3.1) Nível de precisão:

O nível de precisão adotado segundo a NBR 14.653-2 (Procedimento para Avaliação de Imóveis Urbanos) da ABNT, será de precisão normal.

3.2) Método Utilizado:

Para o terreno:

O valor básico do terreno foi determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado. Esse Método consiste em se proceder uma pesquisa de dados junto ao mercado imobiliário local de elementos comparativos.

Posteriormente num processo denominado “Homogeneização”, fazer um tratamento de forma que o valor unitário de cada elemento corresponda ao terreno estabelecido como “paradigma”.

Para as benfeitorias:

São normalmente avaliadas pelo custo de reprodução com base nos “Custos Unitários PINI de Edificações” em São Paulo – retirado na Tabela TCPO – Web para assinantes.

As depreciações serão feitas considerando o seu estado de conservação e suas condições funcionais - idade aparente (Critério de Ross-Heidecke).

- **Valor do Terreno (VT):**

Valor obtido à partir de pesquisa imobiliária direcionada para a região avalianda com sua abrangência, efetuada junto a estabelecimentos do ramo, corretores, moradores da circunvizinhança e banco de dados desse signatário, considerando suas características e ofertas de lotes à venda naquela região; obtendo-se o seguinte resultado médio para o lote avaliando:

Fontes pesquisadas:

→ Site Viva Real

Oferta = Terreno a venda nas imediações

Valor de venda = R\$ 340.000,00

Área do terreno = 955,00 m²

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

$V_u = (\text{R\$ } 340.000,00 \times 0,90) / 955,00 \text{ m}^2$

$V_u = \text{R\$ } 320,41 / \text{m}^2$

→ Site Viva Real

Oferta = Terreno a venda nas imediações

Valor de venda = R\$ 350.000,000

Área do terreno = 1.000,00 m²

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

$V_u = (\text{R\$ } 350.000,00 \times 0,90) / 1.000,00 \text{ m}^2$

$V_u = \text{R\$ } 315,00 / \text{m}^2$

→ Site Zapimoveis

Oferta = Terreno a venda nas imediações do avaliando

Valor de venda = R\$ 365.000,00

Área do terreno = 870,00 m²

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

$V_u = (\text{R\$ } 365.000,00 \times 0,90) / 870,00 \text{ m}^2$

$V_u = \text{R\$ } 377,58 / \text{m}^2$

➔ Site Zapimoveis

Oferta = Terreno a venda nas imediações do avaliando

Valor de venda = R\$ 372.000,00

Área do terreno = 1.018,00 m²

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

$V_u = (\text{R\$ } 372.000,00 \times 0,90) / 1.018,00 \text{ m}^2$

$V_u = \text{R\$ } 328,88 / \text{m}^2$

➔ Site Zapimoveis

Oferta = Terreno a venda nas imediações do avaliando

Valor de venda = R\$ 350.000,00

Área do terreno = 870,00 m²

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

$V_u = (\text{R\$ } 350.000,00 \times 0,90) / 870,00 \text{ m}^2$

$V_u = \text{R\$ } 362,06 / \text{m}^2$

Média aritmética = $\text{R\$ } 320,41 + 315,00 + 377,58 + 328,88 + 362,06 / 5$

Média aritmética = R\$ 340,78 / m²

Média Saneada

Desvio médio + 30% = R\$ 443,02

- 30% = R\$ 238,54

Como todos os valores estão dentro do intervalo, então nenhum deverá ser descartado; portanto:

$V_u \text{ médio} = \text{R\$ } 340,78 / \text{m}^2$

PORTANTO:

Valor do Terreno (VT)

VT = Vu médio x Área

VT = R\$ 340,78 x 955,50 m²

VT = R\$ 325.615,00

Valor das Edificações (VE):

Área Construída = 555,20 m²

Vu = R\$ 2.411,44 – galpão de uso geral médio (TCPO – Web para assinantes) tabela Custos Unitários Pini de Edificações.

Pé direito entre 10,00 e 11,00 metros impõe aditivo construtivo de 15%.

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

janeiro, 2023

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m ²			Rio de Janeiro - R\$/m ²			Vitória - R\$/m ²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.668,70	2.482,55	1.186,15	3.825,93	2.379,15	1.446,77	3.318,90	2.282,47	1.036,43
Residencial médio (2)	3.013,48	1.998,30	1.015,19	3.137,19	1.896,88	1.240,30	2.708,18	1.826,65	881,53
Residencial popular (3)	2.332,41	1.579,45	752,95	2.551,80	1.634,92	916,88	2.213,81	1.561,46	652,35
Sobrado popular (11)	2.648,41	1.745,54	902,87	2.756,68	1.658,25	1.098,43	2.356,63	1.579,87	776,76
Prédio com elevador fino (4)	3.209,76	2.289,39	920,37	3.235,37	2.107,57	1.127,80	2.827,32	2.001,18	826,14
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.853,93	2.106,55	747,39	2.956,50	2.043,50	913,00	2.717,03	2.053,70	663,33
Prédio com elevador médio (10)	2.696,18	1.843,83	852,35	2.898,72	1.852,52	1.046,20	2.543,53	1.787,08	756,45
Prédio sem elevador médio (5)	3.122,92	1.990,17	1.132,75	3.246,06	1.858,93	1.387,13	2.822,25	1.822,44	999,80
Prédio sem elevador popular (6)	2.216,92	1.363,04	853,88	2.347,82	1.307,65	1.040,17	1.957,83	1.218,89	738,94
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	3.313,02	2.224,60	1.088,42	3.433,18	2.099,98	1.333,20	3.037,40	2.076,97	960,43
Prédio sem elevador médio (8)	3.443,15	2.520,90	922,25	3.368,10	2.235,71	1.132,39	2.938,00	2.115,18	822,82
Clinica Veterinária (14)	3.261,13	2.359,69	901,44	3.291,09	2.197,17	1.093,92	2.967,64	2.209,51	758,13
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.411,44	1.805,55	605,89	2.466,87	1.715,47	751,40	2.176,47	1.637,31	539,16

Depreciação pela idade aparente, características e estado de conservação:
(Kd) – Critério de Ross-Heidecke (Fator Obsolescência)

Considerando entre novo e regular (Estado 1,5) cujo o coeficiente é 0,32 %, na tabela de Ross-Heidecke, a seguir:

$$Kd = \frac{100 - K}{100}$$

Onde:

K = é a idade em porcentagem de duração da tabela de Ross-Heidecke, que representa uma relação entre idade aparente e vida útil do imóvel

100 = é o percentual de divisão

$$(K) = 8,01$$

$$Kd = \frac{100 - 8,01}{100} = 0,92$$

$$VE = R\$ 2.411,44 \times 0,92 \times 1,15 \times 555,20 \text{ m}^2$$

$$\underline{\underline{VE = R\$ 1.416.308,00}}$$

- Valor do Imóvel (VI):

$$VI = VT + VE \text{ Total}$$

$$VI = R\$ 325.615,00 + R\$ 1.416.308,00$$

$$\underline{\underline{VI = R\$ 1.741.923,00}}$$

CURSO BÁSICO DE ENGENHARIA LEGAL E DE AVALIAÇÕES

TABELA II

Critério de Heidecke		
Estado 1	- Novo	0,00%
Estado 1,5	- Entre novo e regular	0,32%
Estado 2,0	- Regular	2,52%
Estado 2,5	- Entre regular e reparos simples	8,09%
Estado 3	- Reparos simples	18,10%
Estado 3,5	- Entre reparos simples e importantes	33,20%
Estado 4	- Reparos importantes	52,60%
Estado 4,5	- Entre reparos importantes e sem valor.. ..	75,20%
Estado 5	- Sem valor	100,00%

TABELA III

Idade em % de duração	Depreciação Física // Critério de Ross-Heidecke							
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5
2	1.02	1.05	3.51	9.03	18.9	33.9	53.1	75.4
4	2.08	2.11	4.55	10.0	19.8	34.6	53.6	75.7
6	3.18	3.21	5.62	11.0	20.7	35.3	54.1	76.0
8	4.32	4.32	6.73	12.1	21.6	36.1	54.6	76.3
10	5.50	5.53	7.88	13.2	22.6	36.9	55.2	76.6
12	6.72	6.75	9.07	14.3	23.6	37.7	55.8	76.9
14	7.98	8.01	10.3	15.4	24.6	38.5	56.4	77.2
16	9.28	9.31	11.6	16.6	25.7	39.4	57.0	77.5
18	10.6	10.6	12.9	17.8	26.8	40.3	57.6	77.8
20	12.0	12.0	14.2	19.1	27.9	41.2	58.3	78.2
22	13.4	13.4	15.6	20.4	29.1	42.2	59.0	78.5
24	14.9	14.9	17.0	21.8	30.3	43.1	59.6	78.9
26	16.4	16.4	18.5	23.1	31.5	44.1	60.4	79.3
28	17.9	17.9	20.0	24.6	32.8	45.2	61.1	79.6
30	19.5	19.5	21.5	26.0	34.1	46.2	61.8	80.0
32	21.1	21.1	23.1	27.5	35.4	47.3	62.6	80.4
34	22.8	22.8	24.7	29.0	36.8	48.4	63.4	80.8
36	24.5	24.5	26.4	30.6	38.1	49.5	64.2	81.3
38	26.2	26.2	28.1	32.2	39.6	50.7	65.0	81.7
40	28.0	28.0	29.9	33.8	41.0	51.9	65.9	82.1
42	29.9	29.8	31.6	35.5	42.5	53.1	66.7	82.6
44	31.7	31.7	33.4	37.2	44.0	54.4	67.6	83.1
46	33.6	33.6	35.2	38.9	45.6	55.6	68.5	83.5
48	35.5	35.5	37.1	40.7	47.2	56.9	69.4	84.0
50	37.5	37.5	39.1	42.6	48.8	58.2	70.4	84.5
52	39.5	39.5	41.0	44.4	50.5	59.6	71.3	85.0
54	41.6	41.6	43.0	46.3	52.1	61.0	72.3	85.5
56	43.7	43.7	45.1	48.2	53.9	62.4	73.3	86.0
58	45.8	45.8	47.2	50.2	55.6	63.8	74.3	86.6

Eng^o Carlos Eduardo Cardoso
CREA 0600531535
Avaliações e Perícias de Engenharia
16

04) CONCLUSÃO:

*** VALOR DO IMÓVEL MATRÍCULA n^o 123.329) = R\$ 1.741.923,00**
(hum milhão setecentos e quarenta e um mil e novecentos e vinte e três reais)

São Carlos, 27 fevereiro de 2023



ENG^o CARLOS EDUARDO CARDOSO
CREA 060053153