

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DO GUARUJÁ

Processo:	1007856-47.2019.8.26.0223
Assunto:	Carta Precatória Cível de Bens
Requerente:	Liebherr Brasil Guindastes e Maq. Ap. Ltda.
Requerido:	Anturio Ltda. EPP

CARLOS EDUARDO PIMENTEL, engenheiro civil, CREA nº 060060190-2 vem, respeitosamente, em atendimento à R. Intimação de fls.41, expor o que se segue.

A vistoria no imóvel objeto da avaliação judicial foi designada nos autos às fls. 37, contando com a presença das partes na data indicada.

Os trabalhos de avaliação encontram-se em pleno andamento e o Laudo Pericial será entregue dentro do prazo assinalado por Vossa Excelência.

Termos em que
Pede deferimento
Santos, 18 de março de 2020.


Engº Carlos Eduardo Pimentel
Perito Judicial

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DO GUARUJÁ

1

Processo Digital nº: **1007856-47.2019.8.26.0223**
Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível de Bens**
Requerente: **Liebherr Brasil Guindastes e Máquinas Operatrizes Ltda**
Requerido: **ANTURIO LTDA EPP**

CARLOS EDUARDO PIMENTEL, engenheiro civil, CREA nº 060060190-2, perito judicial nomeado no processo em epígrafe vem, respeitosamente, apresentar à V. Exaª o resultado do trabalho de avaliação a valor de mercado dos imóveis penhorados.

Requer a juntada do **LAUDO DE AVALIAÇÃO** no processo em referência.

Requer expedição da guia de levantamento de seus honorários já depositados nos autos, **fls. 33/35**, juntando formulário MLE devidamente preenchido.

Termos em que
Pede deferimento

Santos, 07 de abril de 2020.



Engº Carlos Eduardo Pimentel
Perito Judicial

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Av. Antônio Correia x Rua Anselmo Garcia



- Lote 04 Quadra 44– Mat. 65.174
- Lote 05 Quadra 44– Mat. 65.702
- Lote 06 Quadra 44– Mat. 61.139
- Lote 8A Quadra 44– Mat. 68.836

Av. Antônio Correia x Rua Anselmo
Garcia

Loteamento Vila Ligia, Guarujá/SP

Sumário

1 – OBJETIVO	4
2- RESUMO EXECUTIVO	4
3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
3.1 – Localização e descrição dos imóveis.....	5
3.1.1 – Lote 04 – Matrícula 65.174.....	6
3.1.2 – Lote 05 – Matrícula 65.702.....	6
3.1.3 – Lote 06 – Matrícula 65.702.....	7
3.1.4 – Lote 8A – Matrícula 68.836.....	7
3.2 – Descrição das benfeitorias.....	7
3.2.1 – “Galpão 1”	8
3.2.2 – Edificação localizada no Lote 06	8
3.2.2 – “Galpão 2”	9
3.3 – Registro fotográfico da vistoria	10
4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA	15
4.1 – Escolha do método avaliatório	15
4.2 – Avaliação do valor de terreno.....	15
4.2.1 – Escolha da variável dependente	16
4.2.2 – Escolha das variáveis independentes.....	17
4.2.3 – Memória de cálculo	19
4.2.4 – Resultado da avaliação do valor de terreno	21
4.3 – Avaliação das benfeitorias.....	23
4.3.1 – Padrão construtivo e valor unitário	23
4.3.2 – Fator de depreciação física	24
4.3.3 – Valor total das benfeitorias	26
4.4 – Resultado da avaliação	27
5- TERMO DE ENCERRAMENTO	27

1 – OBJETIVO

O objetivo do laudo é proceder à avaliação a valor de mercado dos imóveis objeto da penhora nos autos do processo 1007856-47.2019.8.26.0223, em trâmite pela 2ª Vara Cível do Guarujá, localizados na Av. Antônio Correa e Rua Anselmo Garcia, Loteamento Vila Ligia, Guarujá/SP quais sejam: •Lote 04 Quadra 44– Mat. 65.174, •Lote 05 Quadra 44– Mat. 65.702, •Lote 06 Quadra 44– Mat. 61.139 e •Lote 8A Quadra 44– Mat. 68.836.

4

2- RESUMO EXECUTIVO

De acordo com as pesquisas de valores imobiliários ajustados para a situação paradigma do imóvel, através do Método Evolutivo e em conformidade com os parâmetros e diretrizes fixadas pela NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT e pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2.011, o valor de mercado dos imóveis objeto da penhora nos autos, Lotes 4, 5, 6 e 8A da Quadra 44 do Loteamento Vila Ligia, Guarujá/SP, matrículas 65.174, 65.702, 61.139 e 68.836, para abril de 2020, é de:

Valor total
(em números comerciais)

R\$ 6.400.000,00

(Seis milhões e quatrocentos mil reais)
Para abril de 2020

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	7
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	LAUDO GRAU I
Grau de Fundamentação do Laudo I Grau de Precisão de Laudo III				

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria nos imóveis foi realizada na data de 07/02/2020, conforme designado nos autos, respeitando-se o disposto no artigo 474 e 466§2 do CPC.

Foi acompanhada pela Arq. Maria Thereza Vazquez Pimentel, assistente deste perito, pelo Sr. Antônio Braz Franzão, sócio e administrador do comércio “Estaleiro Braz” que funciona nos imóveis penhorados, e pelo i. patrono dos requeridos Dr. Luiz Paulo Sinzato.

3.1 – Localização e descrição dos imóveis

Os imóveis objetos da avaliação tratam-se de lotes unificados “*in loco*”, com frente para a Av. Antônio Correia e Rua Anselmo Garcia, fazendo fundo para um braço do Canal do Estuário (“Rio do meio”), onde funciona o comércio “Estaleiro Braz”, que realiza reforma e venda de embarcações náuticas, com área total de **2.390,50 m²**, que será utilizada para fins desta avaliação. Esta área corresponde a soma das áreas constantes das matrículas individualizadas de cada lote avaliando.

A unificação não foi realizada perante o cartório de registro de imóveis e perante a Prefeitura Municipal do Guarujá. Todavia, divisão ao status original dos Lotes individualizados conforme descrição da matrícula e do cadastro municipal é factível, **devendo ser analisadas questões estruturais e de projeto pertinentes ao galpão construído nos Lotes 04 e 05.**A seguir, foto aérea de localização dos imóveis e planta cadastral junto à Prefeitura Municipal do Guarujá:



Planta cadastral dos imóveis em avaliação junto à Prefeitura Municipal do Guarujá

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Foto aérea dos imóveis objeto da avaliação

3.1.1 – Lote 04 – Matrícula 65.174

O lote 04 está cadastrado junto a Prefeitura Municipal do Guarujá sob o nº 2-0198-004-000, sendo objeto da matrícula 65.174, com frente para a Av. Antônio Correia.

Possui 10,50 metros de frente por 25,00 metros da frente aos fundos, totalizando área de terreno de 262,50 m². Neste lote foi edificado parte do galpão denominado para fins de avaliação como “Galpão 1”.

3.1.2 – Lote 05 – Matrícula 65.702

O lote 05 está cadastrado junto a Prefeitura Municipal do Guarujá sob o nº 2-0198-005-000, sendo objeto da matrícula 65.702, com frente para a Av. Antônio Correia.

Possui 10,50 metros de frente por 25,00 metros da frente aos fundos, totalizando área de terreno de 262,50 m². Neste lote foi edificado parte do galpão denominado para fins de avaliação como “Galpão 1”.

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1.3 – Lote 06 – Matrícula 65.702

O lote 05 está cadastrado junto a Prefeitura Municipal do Guarujá sob o nº 2-0198-006-000, sendo objeto da matrícula 61.139, com frente para a Av. Antônio Correia.

Possui 10,50 metros de frente por 25,00 metros da frente aos fundos, totalizando área de terreno de 262,50 m². Neste lote foi edificada duas residências térreas geminadas, em estado precário, sem valor comercial.

3.1.4 – Lote 8A – Matrícula 68.836

O lote 08 está cadastrado junto a Prefeitura Municipal do Guarujá sob o nº 2-0198-008-000, sendo objeto da matrícula 68.836, com frente para a Rua Anselmo Garcia.

Possui 25,00 metros de frente, 68,00 metros pelo lado direito (confrontando com os lotes 1 a 7), 57,00 metros pelo lado esquerdo e 31,50 metros de fundos, confrontando com o “Rio do meio” totalizando área de terreno de 1.603,00 m². Neste lote foi edificado um galpão com escritório e depósito, denominado para fins de avaliação como “Galpão 2”.

3.2 – Descrição das benfeitorias



Foto aérea dos imóveis objeto da avaliação e suas benfeitorias

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.2.1 – “Galpão 1”

Esta benfeitoria foi edificada na junção dos Lotes 04 e 05. Trata-se de galpão com estrutura em concreto armado e cobertura metálica, sem fechamento lateral. Possui área aproximada de 525,00 m², conforme aferição “in loco”, área esta que será utilizada para fins de avaliação.



3.2.2 – Edificação localizada no Lote 06

Trata-se de duas edificações residenciais térreas, com área construída de 51,00 m², conforme consta no cadastro municipal da Prefeitura do Guarujá, construídas no Lote 06. sem valor comercial, pelo estado precário em que se encontram.



3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

9

3.2.2 – “Galpão 2”

Esta benfeitoria foi edificada no Lote 8A. Trata-se de galpão com estrutura e cobertura metálica, sem fechamento lateral na porção posterior. Na porção frontal possui escritório de dois pavimentos com saleta, copa e W.C e garagem e garagem/ depósito. Possui área total de aproximadamente 800,00 m², conforme aferição “in loco”,



A seguir, registro fotográfico da vistoria.

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

10

3.3 – Registro fotográfico da vistoria

Foto 1 – Vista dos Lotes 04, 05 e 06 defronte à Av. Antônio Correa



Foto 2 – Vista dos Lotes 04, 05 e 06 defronte à Av. Antônio Correa



Foto 3 – Vista do lote 8 defronte à Rua Anselmo Garcia



Foto 4 – Vista do lote 8 defronte à Rua Anselmo Garcia



Foto 5 – Vista do Galpão 2, escritório e garagem



Foto 6 – Vista do Galpão 2 a esquerda e Galpão 01 a direita, aos fundos canal "Rio do Meio"

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



Foto 7 – Vista do galpão 2



Foto 8 – Vista do galpão 2 de estrutura metálica



Foto 9 – Vista do escritório



Foto 10 – Vista do escritório



Foto 11 – Vista do escritório



Foto 12 – Vista da edificação do Lote 06

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



Foto 13 – Vista da edificação do lote 06



Foto 14 – Vista da edificação do lote 06



Foto 15 – Vista do Galpão 2



Foto 16 – Vista do galpão 1



Foto 17 – Vista do galpão 1

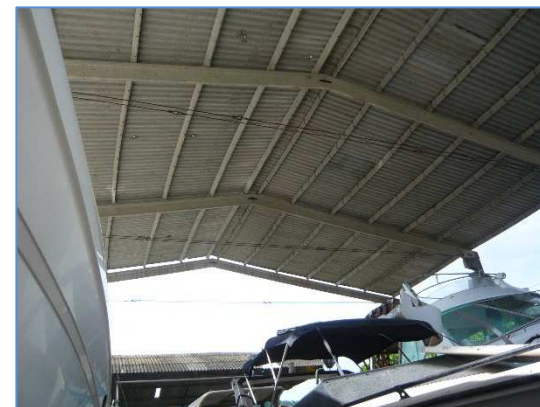


Foto 18 – Vista do galpão 1

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



Foto 19 – Vista do canal “Rio do meio”



Foto 20 – Vista dos galpões 1 e 2



Foto 21 – Vista da rampa náutica

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10009956-83.2019.8.26.0203 e código 58458455.

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

15

4.1 – Escolha do método avaliatório

O procedimento avaliatório para identificar e avaliar o imóvel é o “**Método Evolutivo**”.

A composição do valor total do imóvel é obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno adicionado ao custo de reedição das benfeitorias devidamente depreciado, ou seja:

$$Vt = (Vt + Cb)$$

onde:

Vt = Valor total do imóvel

V_t = Valor do terreno

C_b = Valor das benfeitorias

Para a avaliação do terreno foi utilizado o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, preconizado pela NBR 14.653-2 da ABNT, através do procedimento de inferência estatística. Foram pesquisados e utilizados **09 elementos comparativos de terrenos em oferta no Loteamento Vila Ligia e redondezas, com características semelhantes ao avaliando**.

A avaliação das benfeitorias será realizada pelo custo de reedição, que é o resultado do custo de reprodução subtraída a parcela relativa à depreciação do imóvel, através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE-SP.

4.2 – Avaliação do valor de terreno

O procedimento avaliatório para identificar e avaliar o imóvel é o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, preconizado preferencialmente no item “8.1.1” da NBR 14.653-2 da ABNT. É o método preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de imóveis sempre que houver dados semelhantes ao avaliando, como no presente caso.

Buscou-se a formação de uma amostra de dados de mercado com características tanto quanto possíveis semelhantes ao imóvel avaliando, totalizando **09 elementos comparativos de terrenos em oferta no Loteamento Vila Ligia e redondezas**.

Em seguida, foram eleitas variáveis independentes (características físicas, de localização etc.) que são relevantes para explicar a tendência de formação do valor (variável dependente).

A homogeneização das características da pesquisa e das variáveis eleitas foi realizada através do procedimento da inferência estatística.

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Os dados de mercado pesquisados são todos contemporâneos à data base desta avaliação, sendo fixada para o mês de **abril de 2020**.

A avaliação da construção do dado pesquisado foi feita de acordo com o seu padrão construtivo, área construída e sua respectiva depreciação física pelo seu estado de conservação.

A seguir tabela dos dados amostrais com suas respectivas fontes de informação:

	Endereço	Preço ofertado	Valor total Des. Valor Benfeitorias	Fonte de informação
1	Rua Arnaldo Caiaffa 300	12.000.000,00	8.500.000,00	Visotto Imóveis - (11) 28128171
2	Rua Joaquim Rodrigues Oliveira 105	500.000,00	285.642,77	Speedy Imóveis - 13.3321.9000
3	Rua Martinho Araújo 68	650.000,00	285.173,20	NewCore Imobiliária - (11) 98925-1160
4	Rua José Fernandes Júnior, 319	200.000,00	200.000,00	Habitar Imóveis - (13) 33265004
5	Terreno Rua Luis Felipe Machado	300.000,00	300.000,00	Usei Imóveis Guarujá - (13) 3395-6910
6	Rua Dr. Carlos Nehring x José Marques	440.000,00	440.000,00	Celso Amaro da Silva - 0133017-5003
7	Terreno Rua Panaiotis Musculus	230.000,00	230.000,00	Grupo Danimar - (13) 3344-3300
8	Rua Anselmo Garcia x Antônio Correa	11.000.000,00	9.000.000,00	Click e Descomplique imóveis - (13) 3385-4517 (13) 98227-9817
9	Rua Anselmo Garcia 62	12.000.000,00	7.000.000,00	Silene - Corretora de Imóveis - (13) 3324-8619 (13) 97410-2328

4.2.1 – Escolha da variável dependente

A forma de expressão dos preços de todos os dados pesquisados foi relacionada ao “**Valor total**” do bem ofertado. Portanto, a variável dependente com especificação mais correta para o presente caso, em função de sua conduta e forma de expressão será o “**Valor total**”, ou seja, o preço total de ofertado de cada dado amostral, descontado valor das benfeitorias.

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

17

4.2.2 – Escolha das variáveis independentes

A escolha das variáveis deve refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal. Desta forma, as variáveis independentes escolhidas foram:

- Variável independente quantitativa “Área total”

Representada pela área de terreno, medida em m². A área do terreno avaliando é de 2.390,50 m², referente a junção das áreas constantes nas matrículas 65.174, 65.702, 61.139 e 68.836 do CRI do Guarujá.

- Variável independente quantitativa “Frente”

Representada pela frente terreno, medida em metros. A frente do terreno avaliando é de 31,50 metros defronte à Av. Antônio Correa.

- Variável independente dicotômica “Frente para o canal”

Representada pela localização do terreno em estudos, se é defronte a canal do estuário e suas ramificações secundárias

Foi atribuído valor = “1” para os terrenos defronte a Canal, mais valorizados, para implementação de áreas retro portuárias, marinas e estaleiros.

Foi atribuído valor = “0” para os terrenos secos, sem acesso ao canal.

Ao terreno avaliando foi atribuído valor = “1”.

- Variável independente dicotômica “Frentes múltiplas”

Representa a localização do imóvel em relação a sua posição na quadra onde está situado, se possui frentes múltiplas/esquina ou se esta localizado em meio de quadra

Foi atribuído valor = “1” para os terrenos com frente múltipla/esquina, mais valorizados.

Foi atribuído valor = “0” para os terrenos em meio de quadra.

A seguir tabela com as variáveis dos dados amostrais:

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

18

	Endereço	Área terreno	Frente	Frente canal	Esquina/frentes múltiplas	Valor total Desc. Valor benfeitorias
1	Rua Arnaldo Caiaffa 300	3.000,00	100,00	1	1	8.500.000,00
2	Rua Joaquim Rodrigues Oliveira 105	300,00	10,00	0	0	285.642,77
3	Rua Martinho Araújo 68	300,00	10,00	0	0	285.173,20
4	Rua José Fernandes Júnior, 319	250,00	10,00	0	0	200.000,00
5	Terreno Rua Luis Felipe Machado	288,00	12,00	0	0	300.000,00
6	Rua Dr. Carlos Nehring x José Marques	350,00	12,00	0	1	440.000,00
7	Terreno Rua Panaiotis Musculis	250,00	10,00	0	0	230.000,00
8	Rua Anselmo Garcia x Antônio Correa	4.200,00	31,50	1	1	9.000.000,00
9	Rua Anselmo Garcia 62	3.000,00	50,00	1	1	7.000.000,00
	IMÓVEL AVALIANDO	Área terreno	Frente	Frente canal	Esquina/frentes múltiplas	
	Rua Antônio Correa x Rua Anselmo Garcia Lotes 4,5,6 e 8A da Quadra 44	2.390,50	31,50	1	1	

A seguir, memória de cálculo da avaliação.

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

19

4.2.3 – Memória de cálculo

Modelo do SisDEA

Modelo:	Rua Antônio Correa x Rua Anselmo Garcia Lotes 4,5,6 e 8A da Quadra 44
Data de criação:	Abril de 2020
Área de concentração:	Avaliação de Bens
Tipologia em estudo:	Lotes

ESTATÍSTICAS

Dados do modelo:	9
Dados utilizados:	9
Variáveis do modelo:	5
Variáveis utilizadas:	3

Todas as quatro (4) variáveis independentes estudadas foram utilizadas no modelo, todavia, as variáveis “Área total” e “Frente” se mostram significativas para explicar o valor de mercado dos imóveis em avaliação.

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.9999222 / 0.9999831
Coefficiente de determinação:	0.9998443
Fisher - Snedecor:	19268.16
Significância do modelo (%):	0.01

O “**coeficiente de correlação**” do modelo adotado é igual a “0.9999222” significando que a probabilidade da variação do “**Valor Total**” estimado para o terreno avaliado é explicada pela função de regressão em **99,99%** em relação aos atributos e variáveis considerados. A “**significância do modelo**” é de **0,01** ou **1,00%**, ou seja, indica que este percentual é o nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.

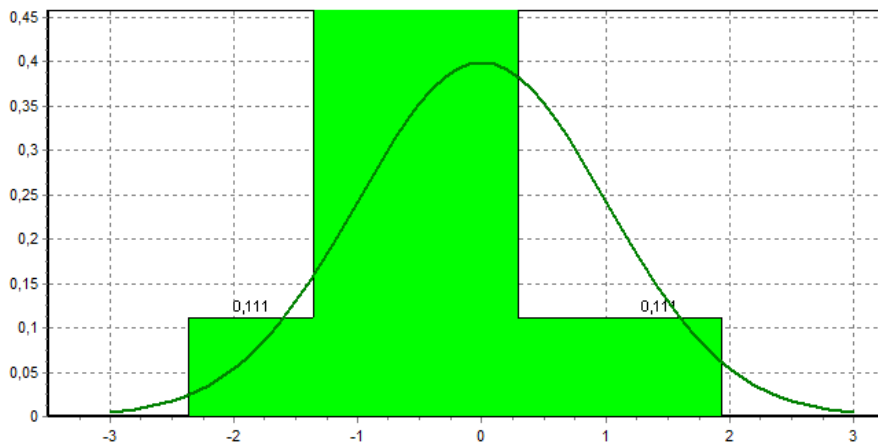
RESÍDUOS

Resíduos são as diferenças entre os valores pesquisados e os estimados, após a regressão linear. A “normalidade da distribuição dos resíduos” é verificada e examinada pela análise do gráfico do histograma dos resíduos amostrais padronizados, verificando se guarda semelhança com a forma da curva normal, como no presente caso, e também pela comparação da frequência relativa dos resíduos amostrais padronizados com as probabilidades da distribuição normal “padrão” nos intervalos de 68%, 90% e 95% para atender aos pressupostos da norma. O que se confirma.

Isto pode ser observado na Tabela e Gráfico seguintes:

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

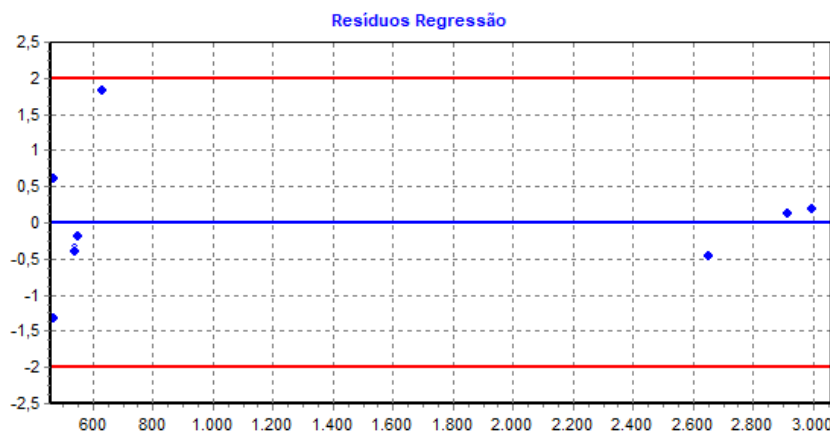
Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	77%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	88%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%



OUTLIERS

Os “outliers”, que são pontos fora de série ou pontos atípicos da amostra, demonstrados pelos pontos fora da linha vermelha do gráfico a seguir. No presente caso ocorreram não ocorreram outliers.

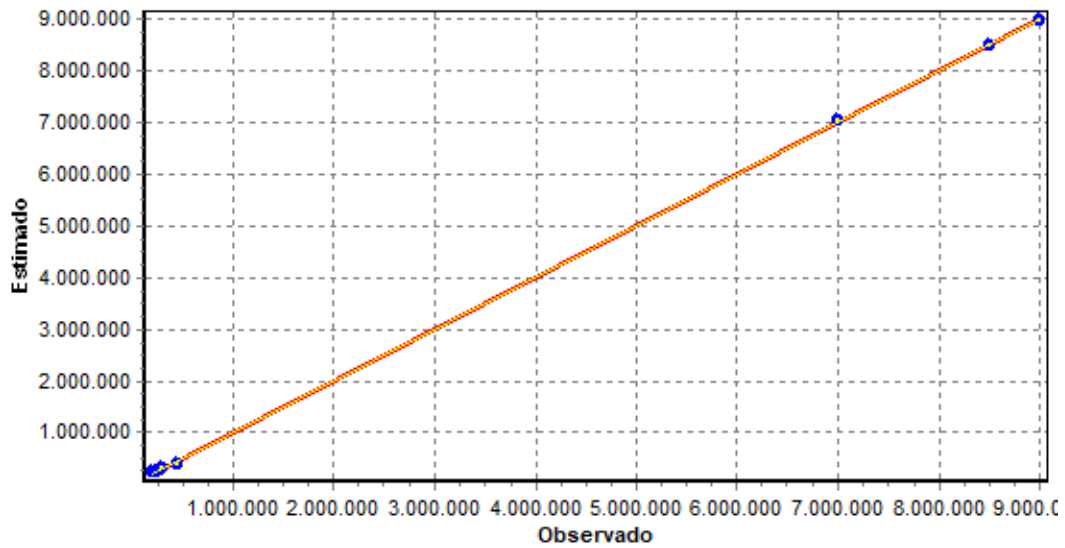
Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%



ADERÊNCIA

Estes testes paramétricos se referem às hipóteses formuladas sobre os parâmetros populacionais, que são as variáveis. No caso foram utilizadas duas variáveis **independentes** e uma variável **dependente**, “Valor Total”, que é o preço do imóvel pesquisado e ofertado. As variáveis foram transformadas e o nível de significância está abaixo de 30%, enquadrando-se nos pressupostos básicos das Normas da ABNT. Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial as seguintes variáveis se mostraram consistentes e significativas:

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Valor total $\frac{1}{2}$ = -556.7843841 +47.14394387 * **Área total** $\frac{1}{2}$ +88.80526104 * **Frente** $\frac{1}{2}$

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	7
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	LAUDO GRAU I
Grau de Fundamentação do Laudo I Grau de Precisão de Laudo III				

4.2.4 – Resultado da avaliação do valor de terreno

Substituindo-se as variáveis independentes pelos respectivos valores do imóvel avaliando na equação de regressão obtida pela inferência estatística, tem-se:

Endereço	Área total	Frente	Acesso ao canal	Esquina
Rua Antônio Correa x Rua Anselmo Garcia Lotes 4,5,6 e 8A da Quadra 44	2.390,50	31,50	1	1

Valor total $\frac{1}{2}$ = -556.7843841 +47.14394387 * **Área total** $\frac{1}{2}$ +88.80526104 * **Frente** $\frac{1}{2}$

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

22

Valor total $\frac{1}{2} = -556.7843841 + 47.14394387 * 2.390,50\frac{1}{2} + 88.80526104 * 31,50\frac{1}{2}$

Assim, estimamos o valor de terreno dos imóveis em avaliação, obtido pelo modelo matemático, em:

Valor total	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
5.050.000,00	5.047.348,54	4.992.619,46	5.102.375,96

Valor total de TERRENO

(em números comerciais)

LOTE 04 QUADRA 44 – Mat. 65.174**LOTE 05 QUADRA 44 – Mat. 65.702****LOTE 06 QUADRA 44 – Mat. 61.139****LOTE 8A QUADRA 44 – Mat. 68.836****R\$ 5.050.000,00**

(Cinco milhões e cinquenta mil reais)

Para abril de 2020

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

23

4.3 – Avaliação das benfeitorias

4.3.1 – Padrão construtivo e valor unitário

Os coeficientes da tabela do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP, multiplicados pelo custo CUB - R8N do Sinduscon – SP fornecem o valor unitário da construção para a edificação avaliada.

As edificações foram classificadas como “Galpão Padrão simples”, adotando o valor médio de “1,268”, dentro do intervalo de valores da tabela reproduzida abaixo:

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639

O custo unitário da construção para o padrão R8N, divulgado pelo Sinduscon – SP, é de R\$ 1.438,67/m².

Portanto, o valor unitário da construção para o imóvel avaliando é de:

$$V_{\text{unitário}} = \text{R\$ } 1.438,67/\text{m}^2 \times 1,125$$

$$V_{\text{unitário}} = \text{R\$ } 1.618,50/\text{m}^2$$

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

4.3.2 – Fator de depreciação física

Para a depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação, o cálculo é feito em função da relação entre a idade referencial e a idade aparente, estado de conservação e padrão construtivo, através do critério de adequação do método Ross/Heidecke pela seguinte expressão:

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R), \text{ onde:}$$

F_{oc} = fator de obsolescência e estado de conservação

R = coeficiente residual corresponde ao padrão, expresso em decimal, sendo igual a 20% ou 0,20;

K = coeficiente de Ross/Heidecke

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

25

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1958
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Portanto, o fator depreciação física do imóvel avaliando é de:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,5377 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,63016$$

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

26

4.3.3 – Valor total das benfeitorias

Aplicando os valores obtidos na fórmula abaixo:

$$V_c = V_{uc} \times A_c \times F_{oc}$$

Onde:

$V_{construção}$ = valor da construção

$V_{uc} = R\$ 1.618,50/m^2$

$A_c = 1.325,00 m^2$

Considerando as áreas dos Galpões 1 e 2 de 525,00 e 800,00 m² respectivamente. A edificação do lote 06 não possui valor comercial.

$F_{oc} = 0,63016$

O valor total das benfeitorias é de:

$$V_c = R\$ 1.618,50/m^2 \times 1.325,00 m^2 \times 0,63016$$

$$V_c = R\$ 1.351.389,13$$

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

(Em números comerciais)

R\$ 1.350.000,00

(Um milhão trezentos e cinquenta mil reais)

Data base: abril de 2020

4 – AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**4.4 – Resultado da avaliação**

LOTE 04 QUADRA 44 – Mat. 65.174 LOTE 05 QUADRA 44 – Mat. 65.702 LOTE 06 QUADRA 44 – Mat. 61.139 LOTE 8A QUADRA 44 – Mat. 68.836	
VALOR TOTAL DE TERRENO	R\$ 5.050.000,00
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS	R\$ 1.350.000,00
VALOR TOTAL	R\$ 6.400.000,00

Valor total
(em números comerciais)

R\$ 6.400.000,00

(Seis milhões e quatrocentos mil reais)
Para abril de 2020

5- TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo com vinte e sete (27) páginas impressas em formato PDF, sendo esta última assinada pelo perito judicial.

Santos, 07 de abril de 2020



Carlos Eduardo Pimentel
Engenheiro Civil
CREA 60.190-