

Engº Jorge Lorenzetti Neto
CREA 601104929
Avaliações e Perícias de Engenharia
01

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARARAQUARA - SP**

Processo nº **0007942-16.2016.8.26.0037**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença-Liquidação/Cumprimento/ Execução**
Exequente : **Marques da Silva Representações Comerciais S/s Ltda**
Executado : **Carlton Automotiva Ltda**

Jorge Lorenzetti Neto, CREA 601104929, perito nomeado nos autos em epígrafe, tendo concluído seu trabalho pericial, vem respeitosamente a elevada presença de Vossa Excelência, para requerer a juntada do laudo anexo nos autos em questão e a autorização para liberação dos honorários profissionais, com reserva efetuada pela Defensoria Pública.

Termos em que,
P. Deferimento

Araraquara, 16 de Outubro de 2017.

Jorge Lorenzetti Neto
Engenheiro Civil – CREA 601104929

LAUDO TÉCNICO

1) OBJETIVO:

Avaliar os imóveis do Termo de Penhora de bens fls. 114 do processo nº **0007942-16.2016.8.26.0037**, assim descritos:

Matrícula 15.208 do 1º CRI de Araraquara SP, contida nas fls. 157 à 161 do referido processo, localizado na Avenida José Mussi s/nº - lote 05 – quadra “A”, do loteamento COCIZA, Araraquara SP.

Matrícula 15.209 do 1º CRI de Araraquara SP, contida nas fls. 162 à 167 do referido processo, localizado na Avenida José Mussi nº 400 , -lote 06 da quadra “A”, do loteamento COCIZA, Araraquara SP.

Matrícula 16065 do 1º CRI de Araraquara SP, contida nas fls 168 à 172 do referido processo, localizado à Rua Castro Alves nº 1496, Araraquara SP.

Matrícula 41.850 do 1º CRI de Araraquara SP, contida nas fls 173 à 176 (exceto 175) do referido processo, localizado à Rua nº Castro Alves nº 1096; alterado para 1512 conforme averbação 2 (Av.2) da citada matrícula, em Araraquara SP.

Matrícula 53.616 do 1º CRI de Araraquara SP, contida nas fls 177 à 180 do referido processo, localizado à Rua Castro Alves nº 1080, alterado para 1528 conforme averbação 2 (Av. 2) da citada matrícula, em Araraquara SP.

Matrícula 57.257 do 1º CRI de Araraquara SP, contida nas fls 181 à 184 do referido processo, localizado à Avenida Presidente Vargas 1794, esquina da Rua Castro Alves, Araraquara SP.

As 6 (seis) matrículas, resumem-se em 4 (quatro) imóveis, sendo:

Imóvel 1- Uma chácara situada na Av. José Mussi nº 400, matrícula **15.209**, inscrição 30.023.006, cuja folha espelho de IPTU / 2017 segue neste laudo; com área total de 5.967,00 m² ; área construída de 500,46 m² conf. Averbação 5 (Av.5) da matrícula citada e lançamento no cadastro imobiliário.

Imóvel 2 – Uma chácara situada na Av. José Mussi s/nº, matrícula **15.208**, inscrição 30.023.005, cuja folha espelho de IPTU / 2017 segue neste laudo, com área total de 5.830 m²; sem edificação, com 01 (um) poço artesiano e reservatório (caixa d’ água)

Imóvel 3 - Um prédio de escritório e depósito fechado, localizado à rua Castro Alves nº 1512, composto pelas matrículas **16.065 ; 41.850 e 57.257**, com áreas anexadas junto ao cadastro municipal 13.059.006, cuja folha de projeto e folha espelho e IPTU 2017 seguem neste laudo; com área do terreno de 2.617,50 m² e área construída de 3.106,46 m².

Imóvel 4 – Uma casa situada na rua Castro Alves nº 1528, matrícula **53.616**; cadastro municipal 13.059.008, cuja folha espelho de IPTU / 2017 segue neste laudo; com área de terreno de 200 m² e área construída de 80,00 m².

2) Imóvel 1

2.1 – LOCALIZAÇÃO E ACESSIBILIDADE

Localizado na região oeste da cidade, distante aproximadamente 7 (sete) quilômetros do perímetro central, caracterizada predominantemente por ocupação de chácaras, em rua de terra, de onde percorre-se aproximadamente 300 metros para atingir a pavimentação asfáltica em direção à cidade.

2.2 - VISTORIA:

Vistoria realizada após pesquisa junto à secretaria de desenvolvimento urbano da prefeitura municipal, para autenticação da localização dos lotes, através do cadastro citado na matrícula e a obtenção da folha espelho de IPTU 2017.

Trata-se de uma chácara em baixo estado de conservação em seu aspecto geral, com edificações em médio estado de conservação, composta por casa principal, área de festas com salão e cozinha, área de piscinas com vestiários, casa de caseiro, calçamento externo e jardinagem, postes de iluminação com fiação subterrânea.



Vista da entrada da chácara pelo portão principal.

2.3 - CARACTERÍSTICAS

2.3.1 - Terreno

Terreno de esquina, com testa (frente) para a avenida José Mussi, e lateral com rua Dra Maria Ap. do Amaral Gurgell Stucchi. Servido de redes de água, elétrica e esgoto, sem pavimentação asfáltica e sem guias e sarjetas.

A área é de **5.967,00 m²**, conforme medidas constantes na matrícula 15.209 – fls 162 e lançamento na folha espelho do IPTU /2017 (abaixo)

Quanto à topografia, é plano com pequeno desnível para a frente e para a lateral da rua de confluência do terreno.

Quanto à salubridade o solo é aparentemente seco.


2.3.2 – Edificações

Todas em alvenaria de tijolos, com varanda, lajotadas, padrão médio de construção, sendo a casa principal e o salão de festas, em tijolos aparentes externamente, pintadas e rebocadas internamente. O vestiário da área de piscinas e a casa de caseiro são pintadas e rebocadas tanto interna como externamente. Todas coberturas de telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira, com esquadrias metálicas e vidro. Todas em médio estado de conservação, com excessão da área de piscinas que encontra-se sem conservação. Possui muro em alvenaria rebocado em 3 lados de seu entorno, com portões metálicos pintados.

Área edificada conf. averbação 5 (Av.5) na matrícula 15.209 e lançamento na folha espelho do IPTU / 2017 : **500,46 m²**, porém verifica-se na vistoria uma área construída sem averbação na matrícula e sem lançamento cadastral, conf. segue:



Vista da casa principal com salão de festas (ao fundo)

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E FINANÇAS Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901 www.araraquara.sp.gov.br						
INSCRIÇÃO CADASTRAL	EXERCÍCIO	REDUZIDO	DATA EMISSÃO	MUNICÍPIO	CÓD. MUNICÍPIO	
318.023.006.00	2017	64388	22/09/2017	REAL	0181	
PROPRIETÁRIO COMERCIAL CARLTON LTDA COMPROSSÁRIO						
ÁREA DO TERRENO	TESTADA PRINCIPAL	TESTADA SECUNDARIA	ÁREA DE CONSTRUÇÃO			
5.967,00	55,00	0,00	500,46			
VALOR VENAL TERRENO	VALOR VENAL PREDIO	VALOR VENAL ATUALIZADO	ALÍQUOTA	DESC. IPTU VERDE		
64.401,83	329.650,75	394.052,58	0,9500	0,00		
VALOR TOTAL	VALOR EXCEDENTE	IMPOSTO LÍQUIDO	DESCONTO	TIPO DO IMPOSTO		
3.723,80	0,00	3.723,80	NÃO	IMPOSTO PREDIAL		
ENDEREÇO DE ENTRADA RUA CASTRO ALVES Nº 1812 - CARMO - CEP: 14801-456 ARARAQUARA SP						
ENDEREÇO DO IMÓVEL AV JOSE NUSSI Nº 400 - LOTE 006 - QUADRA A - COCIZA (LT) ARARAQUARA SP CEP 14815-041						
MATRÍCULA: * TRANSCRIÇÃO: *						

Folha espelho do IPTU / 2017

Casa Principal : Sala, hall de circulação, 4 (quatro) dormitórios, sendo 2 suítes, todos com armários embutidos de madeira, piso em assoalho de madeira. Copa/ Cozinha e banheiros com azulejo até o teto, piso ceramico e armários.

Área construída aproximada : **320,00 m²**



Salão de festas : Salão sem lajota, com teto em madeira envernizada aparente, cozinha com armários e pias em balcão de granito e azulejos até o teto, bem como os banheiros. Piso cerâmico. Área construída aproximada: **180,00 m²**



Casa de caseiro: Sala, cozinha, 3 dormitórios e 1 banheiro. Lajotada, toda em piso cerâmico. Cozinha e banheiros com azulejo até o teto.

Área construída aproximada : **130,00 m²**



Área de piscinas / vestiário : Piscina em azulejo, com pedra mineira em toda área do entorno. Vestiário lajotado, piso cerâmico, com banheiros azulejados.

Área construída aproximada incluindo a piscina : **120,00 m²**



3) AVALIAÇÃO

3.1 - Nível de Precisão

O nível de precisão adotado segundo a NB 14.653-2 (Procedimento para avaliação de imóveis urbanos) da ABNT, será de precisão normal.

3.2 - Metodologia Utilizada

A avaliação obedecerá diretrizes gerais conforme determinação da Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis Urbanos NBR-14.653/2001 e preceitos do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Para determinação do valor do Imóvel será considerado o valor do terreno mais o valor das benfeitorias.

$$VI = VT + VB$$

Onde :

VI = Valor do imóvel

VT = Valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

3.2.1 – Para o terreno:

Valor básico determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, que consiste em se proceder uma pesquisa de dados junto ao mercado imobiliário local de elementos comparativos (amostras).

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

3.2.2 - Para as Benfeitorias:

Serão avaliadas pelo custo unitário de construção, com base na tabela elaborada e divulgada pelo Sindicato da Industria de Construção Civil no Estado de São Paulo (SINDUSCON/SP) e publicada na revista **Construção Mercado**.

A depreciação (decrepitude) será feita considerando seu estado de conservação, idade aparente e condições funcionais, utilizando-se o método do valor decrescente (diminishing balance method).

4) Determinação do Valor do Terreno (VT)

Obtido a partir de pesquisa imobiliária direcionada para a região da avalianda, efetuada junto a estabelecimentos do ramo, vendedores e corretores do município, considerando as benfeitorias públicas, dimensões, ofertas de lotes à venda; chegando-se ao seguinte resultado médio para o terreno avaliando:

Amostra 1.

Borsari Imóveis – cod. 7120

Oferta: terreno à venda – Recreio
 Campestre Idanorma

Àrea: **7.209,00 m²**

Valor de Venda: **R\$ 370.000,00**

Fator de oferta : **0,9**

(recomendado pelo IBAPE –
 Instituto Brasileiro de Avaliações
 e Perícias de Engenharia - para

compensar a super estimativa de oferta).

Fator de transposição (ft) : **1,0** – Amostra muito próxima com características semelhantes à avalianda

$V_u = R\$ 370.000,00 \times 0,9 \times 1,0 / 7.209,00 \text{ m}^2$

$V_u = R\$ 46,19 / \text{m}^2$



Amostra 2

TeddeWork Imobiliária (cod. 4949)

Oferta: Terreno à venda – Portal das Laranjeiras

Área : **5.300,00 m²**

Valor de Venda : **R\$ 180.000,00**

Fator de Oferta : **0,9**

(recomendado pelo IBAPE).

Fator de transposição (ft) : **1,30**

– Para compensar a melhor localização da avalianda com relação à amostra.

$$Vu = R\$ 180.000,00 \times 0,9 \times 1,30 / 5.300,00 \text{ m}^2$$

Vu = R\$ 39,73 / m²



Amostra 3

Saba Imóveis (cod. CH 00069)

Oferta: terreno à venda – Recreio Campestre Idanorma

Área : **2.476,87 m²**

Valor de Venda : **R\$ 230.000,00**

Fator de Oferta : **0,9**

(recomendado pelo IBAPE)

Fator de transposição (ft) : **0,75**

– Para compensar a melhor localização, (inclusive com asfalto) da amostra em relação à avalianda.

$$Vu = R\$ 230.000,00 \times 0,9 \times 0,75 / 2.476,87 \text{ m}^2$$

Vu = R\$ 62,68 / m²



Determinação do Valor unitário (Vu) Médio

Vu Médio = Somatória de Vu das amostras de 1 a 3

$$\frac{3}{3}$$

Vu Médio = R\$ 46,19 + 39,73 + 62,68

$$\frac{3}{3}$$

Vu Médio = R\$ 49,53 / m²

Média saneada

Desvio médio + 30 % = R\$ 64,39

- 30 % = R\$ 34,67

Como todos os valores encontram-se no intervalo, nenhum mais deverá ser descartado.

Assim,

Valor do Terreno (VT)

$$VT = Vu \times \text{Área}$$

$$VT = R\$ 49,53 \times 5.967,00 \text{ m}^2$$

$$\underline{\underline{VT = R\$ 295.545,51}}$$

5) - Valor das Benfeitorias (VB)

5.1- Edificações

Considerando-se o padrão construtivo, estado de conservação, idade aparente, depreciação e demais características do imóvel, podemos enquadrá-lo de acordo com os “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” elaborado pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, que estabelece um valor unitário de venda (**Vu**).

O valor demonstrado é referente aos custos de edificações “**novas**” da tabela elaborada e divulgada pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil no Estado de São Paulo (SINDUSCON/SP) e publicada na revista **Construção Mercado**, adotando-se o valor de $R8-N = R\$ 1.322,57/m^2$ (setembro/2017)

A aplicação de qualquer método de avaliação, fornece o valor de uma construção nova, semelhante ou igual a avalianda. Porém a construção não é nova, tornando-se necessário o desconto pelo desgaste causado pela idade, fruição, manutenção, etc., ou seja, é necessário a consideração da **depreciação**.

Entre os vários processos de cálculo de depreciação, o de emprego mais corrente, é o método do Valor Decrescente, que fornece o coeficiente de depreciação (**Kd**) pela fórmula:

$$\mathbf{Kd = (1 - R)^* \quad \text{onde:}}$$

Kd = Coeficiente de depreciação

R = Razão de depreciação (recíproca da vida útil), em nosso caso, todas residências térreas padrão médio, considera-se vida útil 67 anos, portanto razão de depreciação:

$$1,5 \% \text{ ao ano } (0,015).$$

* = Idade aparente.

Desta maneira, considerando-se a mesma idade aparente das 4 edificações:

Área Construída (Ac) :	Casa principal	320,00 m ² +
	Salão de festas	180,00 m ² +
	Casa de caseiro	130,00 m ² +
	Piscina/vestiário	120,00 m ² =
Total :		750,00 m²

Idade Aparente (*) = 30 anos

30

Kd = $(1 - 0,015)^{30} = 0,6355$

Assim, Valor das Edificações (VE)

VE = Ac x Vu x Kd onde

Ac = Área de construção = **750,00 m²**

Vu = Valor unitário de construção (R8-N) X Índice construtivo (IBAPE) =

R\$ 1.322,57 / m² X 1,212 (mínimo do intervalo de valores) = **R\$ 1.602,95**

Kd = Coeficiente de depreciação = **0,6355**

VE = 750,00 X 1.602,95 X 0,6355

VE = R\$ 764.006,04

5.2 - Benfeitorias Complementares : Valor estimado para outras benfeitorias, considerando suas características, conservação e idade aparente: Muros de vedação e portões, calçamento externo às edificações, jardinagem e postes de iluminação com fiação subterrânea: **R\$ 50.000,00**

Assim,

Valor das Benfeitorias (**VB**) = Valor das Edificações (**VE**) + R\$ 40.000,00

VB = R\$ 764.006,04 + R\$ 50.000,00

VB = R\$ 814.006,04

Desta maneira,

6) - Valor do Imóvel (VI) = Valor do Terreno (**VT**) + Valor das Benfeitorias (**VB**)

VI = R\$ 295.545,51 + R\$ 814.006,04

VI = R\$ 1.109.551,55

Considerando-se arredondamento:

Valor do Imóvel 1 – Matrícula **15209** do 1º CRI de Araraquara SP - fls. 162 à 167 do referido processo:

R\$ 1.109.550,00 (Hum milhão e cento e nove mil e quinhentos e cinquenta reais)

7) Imóvel 2

Confrontante do **imóvel 1**, com características idênticas, sem edificação, com 01 poço artesiano e reservatório, murada de 3 lados de seu entorno, portanto, mesma localização e acessibilidade.
 Área: 5.830,00 m² conf. matrícula já citada e lançamento na folha de IPTU / 2017 (abaixo)



Vista do poço e reservatório imóvel 2

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E FINANÇAS Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901 www.araraquara.sp.gov.br						
INSCRIÇÃO CADASTRAL	EXERCÍCIO	REGISTRO	DATA EMISSÃO	MOEDA	CDD MUNICIPAL	
39.823.005.00	2017	64387	22/09/2017	REAL	0181	
PROPRIETÁRIO COMERCIAL CARLTON LTDA COMPRONSARIOS						
ÁREA DO TERRENO	TESTADA PRINCIPAL	TESTADA SECUNDÁRIA	ÁREA DE CONSTRUÇÃO			
5.830,00	55,00	0,00	0,00			
VALOR VENAL TERRENO	VALOR VENAL PNEUROS	VALOR VENAL ATUALIZADO	ALÍQUOTA	DESC. IPTU VERBE		
62.923,19	0,00	62.923,19	1,8400	0,00		
VALOR TOTAL	VALOR EXCIDENTE	IMPOSTO LÍQUIDO	DESCONTO	TIPO DO IMPOSTO		
1.156,21	0,00	1.156,21	NÃO	IMPOSTO TERRITORIAL		
ENDEREÇO DE ENTREGA RUA CASTRO ALVES, Nº 1512 - CARMO - CEP 14801-458 ARARAQUARA SP						
ENDEREÇO DO IMÓVEL AV JOSE MUSSI Nº 0 - LOTE 908 - QUADRA A - COCIZA (LT) ARARAQUARA SP CEP 14803-045						
MATRÍCULA: 0 TRANSCRIÇÃO: 0						

Folha espelho do IPTU / 2017

7.1 – Avaliação

Mesmo nível de precisão, metodologia e amostras (elementos comparativos) da anterior:

7.1.1 -Valor do Terreno (VT)

$$VT = Vu \times \text{Área}$$

$$VT = R\$ 49,53 \times 5.830,00 \text{ m}^2$$

$$\underline{VT = R\$ 288.759,90}$$

7.1.2 - Valor das Benfeitorias (VB)

Somente benfeitorias complementares, haja vista a inexistência de edificações. Valor estimado para muros de vedação em 3 de seus lados, poço artesiano com reservatório : **R\$ 45.000,00**

Desta maneira,

8) - Valor do Imóvel (VI) = Valor do Terreno (VT) + Valor das Benfeitorias (VB)

$$VI = R\$ 288.759,90 + R\$ 45.000,00$$

$$VI = R\$ 333.759,90$$

Considerando-se arredondamento:

Valor do Imóvel 2 – Matrícula **15208** do 1º CRI de Araraquara SP - fls. 157 à 161 do referido processo:

R\$ 333.760,00 (Trezentos e trinta e três mil e setecentos e sessenta reais)

9) - Imóvel 3

9.1 – LOCALIZAÇÃO E ACESSIBILIDADE

Localizado no bairro do Carmo, à Rua Castro Alves nº 1512, confluência com Avenida Presidente Vargas, entre a região sudoeste e o centro da cidade de Araraquara, de onde dista aproximadamente 1,5 quilômetros, em rua de pista dupla de interligação entre bairros, caracterizada por ocupação mista entre comercial / prestação de serviços e residencial. A citada avenida de confluência é importante centro comercial, prestação de serviços e cultural do município.

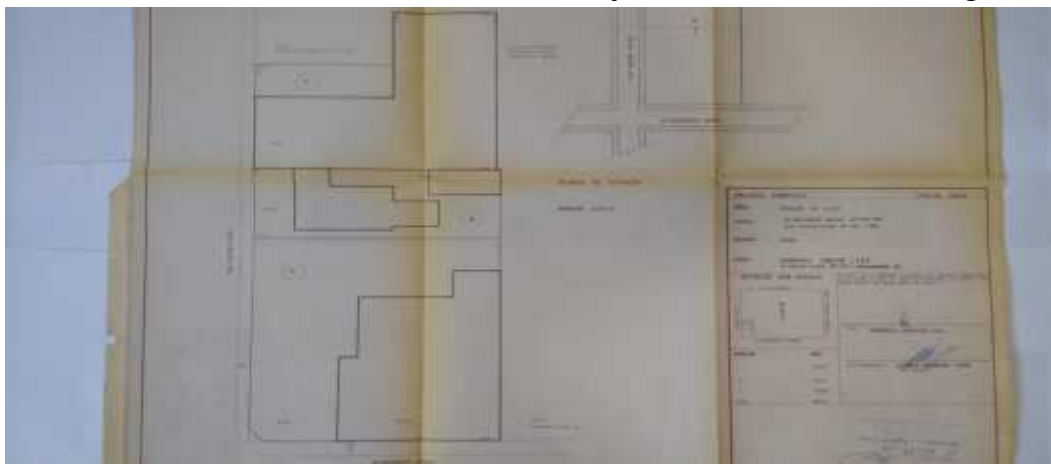
9.2 - VISTORIA:

Vistoria realizada após pesquisa junto ao arquivo municipal, para obtenção de projetos aprovados, autenticação de medidas e sistema construtivo que auxiliam na elaboração deste laudo.

Trata-se de um prédio de escritório e depósito fechado, composto pelas matrículas **16.065 ; 41.850 e 57.257**, com áreas anexadas junto ao cadastro municipal 13.059.006, cuja folha de projeto e folha espelho IPTU / 2017 seguem abaixo; com área do terreno de **2.617,50 m²** e área construída de **3.106,46 m²** em 3 (três) pavimentos – térreo, mezanino e 1º andar, com elevador.



Vista do imóvel na confluência da Rua de situação com Av. Presidente Vargas.



Projeto de anexação dos lotes aprovado em 1991 e folha espelho IPTU / 2017

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA						
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E FINANÇAS						
Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901						
www.araraquara.sp.gov.br						
REGIÃO CADASTRAL	EXERCÍCIO	MUNICÍPIO	DATA EMISSÃO	MOEDA	CÓD. MUNICÍPIO	
13.059.006.00	2017	42051	22/06/2017	REAL	0181	
PROPRIETÁRIO						
COMERCIAL CARLTON LTDA						
COMPROSSÁRIO						
ÁREA DO TERRENO	2.617,50	TESTADA PRINCIPAL	55,50	TESTADA SECUNDÁRIA	35,70	ÁREA DE CONSTRUÇÃO
VALOR VENAL TERRENO	4.19.426,95	VALOR VENAL PRÉDIO	1.623.122,54	VALOR VENAL ATUALIZADO	1.442.549,43	ALÍQUOTA
VALOR TOTAL	13.632,09	VALOR EXCEDENTE	0,00	IMPOSTO LÍQUIDO	13.632,09	DESCONTO
INTERESS DE ENTREGA						
RUA CASTRO ALVES Nº 1512 - CARMO CEP 14811-406 ARARAQUARA SP						
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
R CASTRO ALVES Nº 1512 - CARMO - JPG DIOI ARARAQUARA SP CEP 08000-000						
					NATUREZA	0100
					TRANSIÇÃO	0

9.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

9.3.1 – Terreno

Terreno de esquina, na confluência (balão viário) da Rua Castro Alves com Avenida Presidente Vargas, onde encontra-se também unidade do SESC e sede do D.E.R. – 4, servido por todos melhoramentos públicos convencionais, como rede de água, esgoto, energia elétrica e telefonica, pavimentação asfáltica. A área é de **2.617,50 m²**.

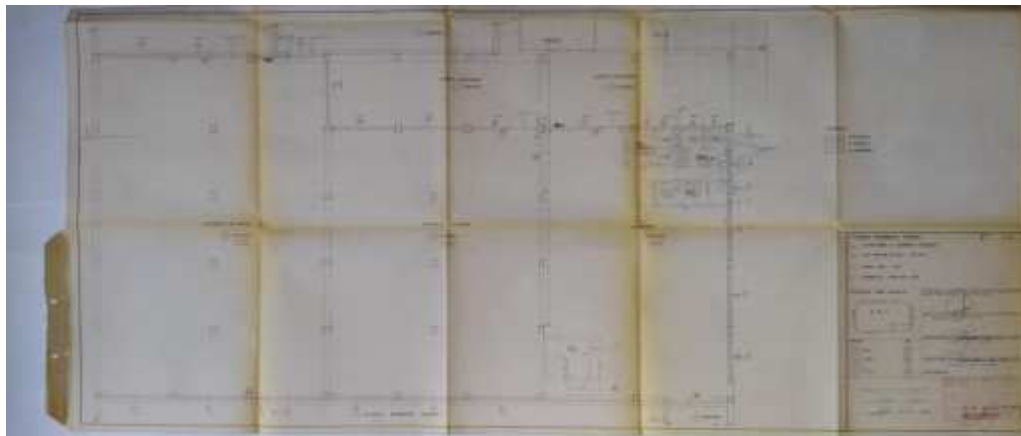
Quanto à topografia, é plano com pequeno desnível para a frente e para a lateral de confluência com a avenida.

Quanto à salubridade o solo é aparentemente seco.

9.3.2 – Benfeitorias

Edificação padrão médio alto, em médio estado de conservação, construída em sua maior parte no alinhamento predial, em 3 pavimentos, estrutura de concreto armado, paredes de blocos cerâmicos, rebocadas e pintadas, cobertura de telha de aço galvanizado, pisos em granilite, escadas de piso em madeira, esquadrias metálicas, forros de concreto e lã de vidro. Composto de depósitos de peças, escritórios, banheiros nos 3 pavimentos, sala de telemarketing, salão de convenções e elevador.

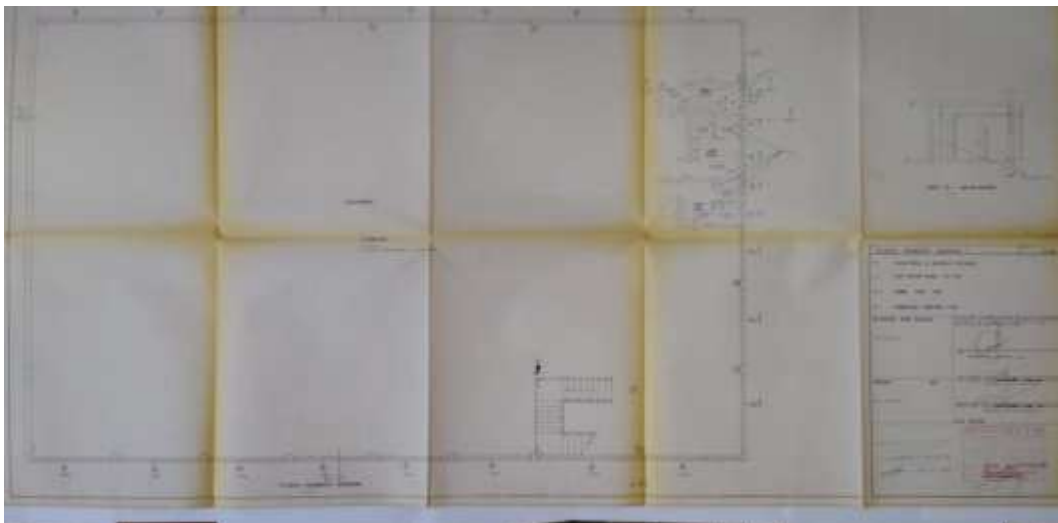
Área construída : **3.106,41 m²**. Seguem abaixo projetos aprovados.



Projeto pavimento térreo.



Cortes e mesanino



Pavimento superior

9.4 AVALIAÇÃO

9.4.1 Nível de Precisão

O nível de precisão adotado segundo a NB 14.653-2 (Procedimento para avaliação de imóveis urbanos) da ABNT, será de precisão normal.

9.4.2 Método Utilizado

9.4.2.1 – Para o terreno:

Valor básico determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, que consiste em se proceder uma pesquisa de dados junto ao mercado imobiliário local de elementos comparativos (amostras).

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

9.4.2.2 - Para as Benfeitorias:

Serão avaliadas pelo custo unitário de construção, com base na tabela elaborada e divulgada pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil no Estado de São Paulo (SINDUSCON/SP) e publicada na revista **Construção Mercado**.

A depreciação (decrepitude) será feita considerando seu estado de conservação, idade aparente e condições funcionais, utilizando-se o método do valor decrescente (diminishing balance method).

Área de construção : 3.106,41 m²

9.4.3 Valor do Terreno (VT)

Obtido a partir de pesquisa imobiliária direcionada para a região da avalianda, efetuada junto a estabelecimentos do ramo, vendedores e corretores do município, considerando as benfeitorias públicas, dimensões, ofertas de lotes à venda; chegando-se ao seguinte resultado médio para o terreno avaliando:

Amostra 1.

TeddeWork imobiliária (cod 4953)

Oferta: terreno à venda - Rua dos Libaneses entre avs. Djalma Dutra e São José

Área: **584,58 m²**

Valor de Venda : R\$ 400.000,00

Fator de oferta : **0,9** (recomendado pelo IBAPE para compensar a super estimativa de oferta)

Fator de transposição (ft) : **1,40** – Para compensar a melhor localização da avalianda em relação à amostra.

$Vu = R\$ 400.000,00 \times 0,9 \times 1,40 / 584,58 \text{ m}^2$

Vu = R\$ 862,16 / m²



Amostra 2

Chalú Imóveis (cód. 21368)

Oferta: Terreno à venda – Rua Tenente Joaquim Nunes Cabral esquina da Av. Brasil.

Área : **560 m²**

Valor de Venda : **R\$ 260.000,00**

Fator de Oferta : **0,9** (recomendado pelo IBAPE)

Fator de transposição (ft) : **1,50** – Para compensar a melhor localização da avalianda em relação à amostra.

$Vu = R\$ 260.000,00 \times 0,9 \times 1,50 / 560,00 \text{ m}^2$

Vu = R\$ 626,78 / m²



Amostra 3

TeddeWork Imobiliária (cod. 3582)

Oferta: terreno à venda – Av. Bandeirantes entre ruas Humaitá e Pedro Alvares Cabral.

Área : **569,00 m²**

Valor de Venda : **R\$ 320.000,00**

Fator de Oferta : **0,9** (recomendado pelo IBAPE)



Fator de transposição (ft) : **1,40** – Para compensar a melhor localização da avalianda em relação a amostra.

$$Vu = R\$ 320.000,00 \times 0,9 \times 1,40 / 569,00 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 708,61 / \text{m}^2$$

Amostra 4

Toscano Imóveis (cod. TO-TE 549)
 Oferta : Terreno à venda – Av. Espanha esquina da Rua dos Libanezes.

$$\text{Área : } 676,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor de Venda : } R\$ 450.000,00$$

$$\text{Fator de Oferta : } 0,9$$

Fator de Transposição (ft): **1,40** – Para compensar a melhor localização da avalianda com relação à amostra.

$$Vu = R\$ 450.000,00 \times 0,9 \times 1,40 / 676,00 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 838,76 / \text{m}^2$$



Amostra 5

TeddeWork Imobiliária (cod. 2045)
 Oferta: Terreno à venda- Av. Alfredo Coelho de Oliveira entre Rua Boa Esperança do Sul e acesso à rod. Washington Luis.

$$\text{Área : } 3.763,12 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor de Venda : } R\$ 2.450.000,00$$

$$\text{Fator de Oferta : } 0,9$$

Fator de transposição : **1,40** - para compensar a melhor localização da avalianda em relação a amostra.

$$Vu = R\$ 2.450,00 \times 0,9 \times 1,40 / 3.763,12 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 820,33 / \text{m}^2$$



Determinação do Valor unitário (Vu) Médio

$$Vu \text{ Médio} = \frac{\text{Somatória de Vu das amostras de 1 a 5}}{5}$$

$$Vu \text{ Médio} = \frac{R\$ 862,16 + 626,78 + 708,61 + 838,76 + 820,33}{5}$$

$$Vu \text{ Médio} = R\$ 771,33 / \text{m}^2$$

Média saneada

$$\begin{aligned} \text{Desvio médio} + 30 \% &= R\$ 1.002,73 \\ - 30 \% &= R\$ 539,93 \end{aligned}$$

Como todos os valores encontram-se no intervalo, nenhum mais deverá ser descartado.

Assim,

Valor do Terreno (VT)

$$VT = Vu \times \text{Área}$$

$$VT = R\$ 771,33 \times 2.617,50 \text{ m}^2$$

$$\mathbf{VT = R\$ 2.018.956,28}$$

9.4.4 - Valor das Benfeitorias (VB)

Edificação

Considerando-se o padrão construtivo, estado de conservação, idade aparente, depreciação e demais características do imóvel, podemos enquadrá-lo de acordo com os “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” elaborado pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, que estabelece um valor unitário de venda (**Vu**).

Adotando-se o valor de R8-N = **R\$ 1.322,57/m²** (setembro/2017)

A aplicação de qualquer método de avaliação, fornece o valor de uma construção nova, semelhante ou igual a avalianda. Porém a construção não é nova, tornando-se necessário o desconto pelo desgaste causado pela idade, fruição, manutenção, etc., ou seja, é necessário a consideração da **depreciação**.

Entre os vários processos de cálculo de depreciação, o de emprego mais corrente, é o método do Valor Decrescente, que fornece o coeficiente de depreciação (Kd) pela fórmula:

$$\mathbf{Kd = (1 - R)^* \quad \text{onde:}}$$

Kd = Coeficiente de depreciação

R = Razão de depreciação (recíproca da vida útil) – em nosso caso – armazéns ou indústrias, considera-se vida útil 67 anos, portanto razão de depreciação: 1,5 % ao ano (0,015).

* = Idade aparente = 30 anos.

Desta maneira,

$$\mathbf{Kd = (1 - 0,015)^{30} = 0,6355}$$

Assim, **Valor da Edificação (VE)**

$$\mathbf{VE = Ac \times Vu \times Kd \quad \text{onde}}$$

Ac = Área de construção = **3.106,41 m²**

Vu = Valor unitário de construção = R\$ 1.322,57 X 1,632 (Índice construtivo – mínimo do intervalo de valores) = **R\$ 2.158,43**

Kd = Coeficiente de depreciação

$$VE = 3.106,41 \text{ m}^2 \times R\$ 2.158,43 / \text{m}^2 \times 0,6355$$

$$\underline{VE \text{ (Valor da Edificação)} = R\$ 4.261.007,40}$$

Benfeitorias complementares : Valor estimado para o fechamento lateral, portões; muros de vedação; calçamento de área livre; considerando suas características, conservação e idade aparente:

R\$ 40.000,00

Portanto,

Valor total das Benfeitorias (VB)

$$VB \text{ total} = R\$ 4.261.007,40 + R\$ 40.000,00$$

$$\underline{VB \text{ total} = R\$ 4.301.007,40}$$

Desta maneira,

Valor Total do Imóvel 3

Valor do Terreno (VT) + Valor total das Benfeitorias(VB) =

$$R\$ 2.018.956,28 + 4.301.007,40 = R\$ 6.319.963,60$$

Considerando-se arredondamento:

Valor do Imóvel 3 – Composto pelas matrículas **16.065** ; **41.850** e **57.257** do 1º CRI de Araraquara SP – contidas respectivamente nas fls. 168; 173 e 181 do referido processo:

R\$ 6.320.000,00 (Seis milhões e trezentos e vinte mil reais).

10) Imóvel 4

10.1 – Localização e Acessibilidade

Localizado na Rua Castro Alves nº 1528, confrontante do imóvel 3 (nº 1512) à direita de quem de frente olha e também aos fundos; portanto com a mesma localização e acessibilidade do imóvel anterior (3).



Vista da fachada do imóvel

10.2 - VISTORIA:

Trata-se de um imóvel assim descrito na matrícula 53.616 do 1º CRI de Araraquara SP (fls 177): Uma casa situada na Avenida Castro Alves sob nº 1080 (1528 conf. Av. 2 da matrícula) – entre as avenidas 15 de Novembro e Presidente Vargas, no quarteirão completado pela rua dos Libaneses nesta cidade, com o terreno respectivo que mede 10,00 metros de frente, por 20,00 metros da frente aos fundos, encerrando 200,00 m²; confrontando de frente com a citada rua Castro Alves, de um lado com o prédio 1538 e do outro e nos fundos com o prédio 1512, ambos da rua Castro Alves. Cadastro 13.059.008.

Obs. Comunico que procedi diligencias no local, no sentido de executar a vistoria, entretanto dado à impossibilidade de adentrar o imóvel pela falta de localização de chaves para sua abertura, procedi a vistoria externa do imóvel, observando suas características e reunindo condições técnicas de avalia-lo conforme a seguir.

10.3 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

10.3.1 – Terreno

Servido por todos melhoramentos públicos convencionais, como rede de água, esgoto, energia elétrica e telefonica, pavimentação asfáltica.

A área é de **200,00 m²** conf. matrícula já citada anteriormente.

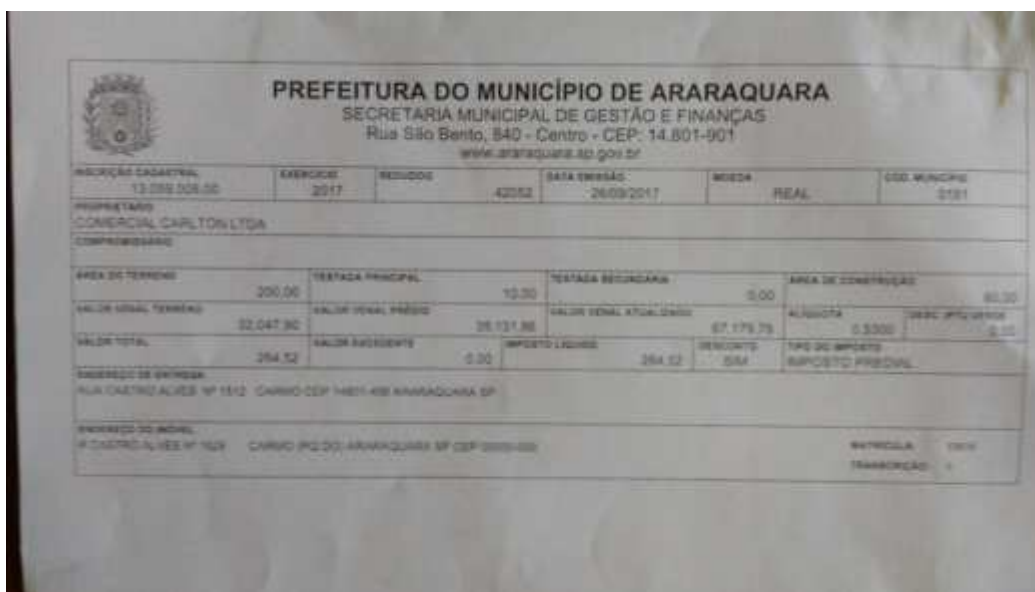
Quanto à topografia, é plano com pequeno desnível para a frente.

Quanto à salubridade o solo é aparentemente seco.

10.3.2 – Benfeitorias

Composta de uma edificação térrea de uso residencial, padrão popular, em baixo estado de conservação, construída no alinhamento predial, com paredes de alvenaria, rebocadas e pintadas, esquadrias metálicas, cobertura de telhas ceramicas sobre estrutura de madeira.

Área construída : **80,00 m²**, conf. lançamento na folha espelho de IPTU / 2017



Folha espelho do IPTU / 2017

10.4 - AVALIAÇÃO

10.4.1 - Nível de Precisão

O nível de precisão adotado segundo a NB 14.653-2 (Procedimento para avaliação de imóveis urbanos) da ABNT, será de precisão normal.

10.4.2 Método Utilizado

Para o terreno:

A mesma da avaliação anterior deste laudo (imóvel 3), utilizando-se os mesmos resultados obtidos, haja vista a mesma localização do imóvel (contíguo como citado no item 10.1)

Para as Benfeitorias:

Serão avaliadas pelo custo unitário de construção, com base na tabela elaborada e divulgada pelo Sindicato da Industria de Construção Civil no Estado de São Paulo (SINDUSCON/SP) e publicada na revista **Construção Mercado**.

A depreciação (decrepitude) será feita considerando seu estado de conservação, idade aparente e condições funcionais, utilizando-se o método do valor decrescente (diminishing balance method).

Área de construção : 80,00 m²

10.4.3 - Valor do Terreno (VT)

Vu Médio (já determinado na pag. 17 deste laudo) = **R\$ 771,33 / m²**

Assim,

Valor do Terreno (VT)

$VT = Vu \times \text{Área}$

$VT = R\$ 771,33 \times 200,00 \text{ m}^2$

VT = R\$ 154.266,00

9.4.4 - Valor das Benfeitorias (VB)

Edificação

O valor demonstrado é referente aos custos de edificações “novas” da tabela elaborada e divulgada pelo Sindicato da Industria de Construção Civil no Estado de São Paulo (SINDUSCON/SP) e publicada na revista **Construção Mercado**, adotando-se o valor de R8-N = **R\$ 1.322,57/m²** (setembro/2017)

A aplicação de qualquer método de avaliação, fornece o valor de uma construção nova, semelhante ou igual a avalianda. Porém a construção não é nova, tornando-se necessário o desconto pelo desgaste causado pela idade, fruição, manutenção, etc., ou seja, é necessário a consideração da **depreciação**.

Entre os vários processos de cálculo de depreciação, o de emprego mais corrente, é o método do Valor Decrescente, que fornece o coeficiente de depreciação (Kd) pela fórmula:

$Kd = (1 - R)^n$ onde:

Kd = Coeficiente de depreciação

R = Razão de depreciação (recíproca da vida útil) – neste caso – residência padrão rústico à médio - considera-se vida útil 67 anos, portanto razão de depreciação:

1,5 % ao ano (0,015).

* = Idade aparente = 50 anos.

Desta maneira,

$$Kd = (1 - 0,015)^{50} = \mathbf{0,4697}$$

Assim, **Valor da Edificação (VE)**

$$VE = Ac \times Vu \times Kd \quad \text{onde}$$

Ac = Área de construção = **80,00 m²**

Vu = Valor unitário de construção = 1.322,57 X 0,912 = **R\$ 1.206,18**

Kd = Coeficiente de depreciação

$$VE = 80,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.206,18 / \text{m}^2 \times 0,4697$$

VE (Valor da Edificação) = R\$ 45.323,42

Benfeitorias complementares : Valor estimado para o fechamento lateral, portões; muros de vedação; calçamento de área livre; considerando suas características, conservação e idade aparente:

R\$ 6.000,00

Portanto,

Valor total das Benfeitorias (VB)

$$VB \text{ total} = \text{R\$ } 45.323,42 + \text{R\$ } 6.000,00$$

VB total = R\$ 51.323,42

Desta maneira,

Valor Total do Imóvel 4

Valor do Terreno (VT) + Valor total das Benfeitorias(VB) =

$$\text{R\$ } 154.266,00 + 51.323,42 = \text{R\$ } 205.589,41$$

Considerando-se arredondamento:

Valor do Imóvel 4 – matrícula **53.616** do 1º CRI de Araraquara SP – fls. 177; do referido processo:

R\$ 205.600,00 (Duzentos e cinco mil e seiscentos reais).

11. CONCLUSÃO

Valor total dos imóveis do Termo de Penhora de bens fls. 114 do processo nº **0007942-16.2016.8.26.0037**, assim descritos, conf. folhas 2 e 3 deste laudo:

Imóvel 1- Uma chácara situada na Av. José Mussi nº 400, matrícula **15.209**, inscrição 30.023.006, cuja folha espelho de IPTU / 2017 segue neste laudo; com área total de 5.967,00 m² ; área construída de 500,46 m² conf. Averbação 5 da matrícula citada e lançamento no cadastro imobiliário..... **R\$ 1.109.550,00**

Imóvel 2 – Uma chácara situada na Av. José Mussi s/nº, matrícula **15.208**, inscrição 30.023.005, cuja folha espelho de IPTU / 2017 segue neste laudo, com área total de 5.830 m²; sem edificação, com 01 (um) poço artesiano e reservatório (caixa d' água)..... **R\$ 333.760,00**

Imóvel 3 - Um prédio de escritório e depósito fechado, localizado à rua Castro Alves nº 1512, composto pelas matrículas **16.065 ; 41.850 e 57.257**, com áreas anexadas junto ao cadastro municipal 13.059.006, cuja folha de projeto e folha espelho e IPTU 2017 seguem neste laudo; com área do terreno de 2.617,50 m² e área construída de 3.106,46 m²..... **R\$ 6.320.000,00**

Imóvel 4 – Uma casa situada na rua Castro Alves nº 1528, matrícula **53.616**; cad. municipal 13.059.008, cuja folha espelho de IPTU / 2017 segue neste laudo; com área de terreno de 200 m² e área construída de 80,00 m²... **R\$ 205.600,00**

Valor Total = Valor imóvel 1 + Valor imóvel 2 + Valor imóvel 3 + Valor imóvel 4

Valor Total = R\$ 1.109.550,00 + 333.760,00 + 6.320.000,00 + 205.600,00

Valor Total = R\$ 7.968.910,00 (Sete milhões e novecentos e sessenta e oito mil e novecentos e dez reais) .

12. CONSIDERAÇÕES FINAIS

12.1 Este laudo está vinculado a data de sua elaboração, tendo validade por um determinado período, conforme grau de mudança no comportamento do mercado imobiliário local, bem como dos custos unitários básicos da construção civil.

12.2 A caracterização dos imóveis objetos deste laudo, foi baseada em vistoria no local, análise dos dados constantes nas matrículas dos imóveis, nos espelhos do IPTU 2017 e de projetos aprovados específicos do imóvel 3, obtidos junto ao arquivo Municipal.

12.3 A documentação obtida para elaboração deste é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuada análise jurídica ou medições exatas de campo; apenas medidas aproximadas especificamente para levantamento de área construída do imóvel 1.

13. ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo, em 25 (vinte e cinco) páginas, digitadas de um só lado. Acompanham-no 4 (dois) anexos com fotos, que são parte integrante deste laudo.

Araraquara, 16 de Outubro de 2017.

Engº Jorge Lorenzetti Neto
CREA 601104929

Anexo 1 – Galeria de fotos Imóveis 1 e 2



Rua de situação dos imóveis 1 e 2 (chácaras)- vista á direita de frente ao imóvel 1



Vista da casa principal (Imóvel 1)



Vista salão de festas (Imóvel 1)



Vista dos vestiários Imóvel 1



Vista casa de caseiro – Imóvel 1

Anexo 2 – Galeria de fotos Imóveis 3 e 4



Vista da rua de situação à direita de quem de frente olha – imóveis 3 e 4



Vista da rua de situação à esquerda de quem de frente olha - imóveis 3 e 4



Vista angular da fachada – imóvel 3

Anexo 3 – Galeria de fotos – Internas Imóvel 3



Corredor de acesso à escritórios



Banheiro piso inferior



Elevador



Um dos escritórios



Parcial depósito de peças



Parcial sala / escritório

Anexo 4 – Galeria de fotos – Internas Imóvel 3



Vista parcial salão de convenções.



Vista parcial salão de convenções.