

EXMO. (A) SR. (A) DR. (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO - DA COMARCA DA CAPITAL- SP.

Autos nº: 1098875-81.2020.8.26.0100 - AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Exequente: ITAÚ UNIBANCO S.A.

Executados: BRASIL EXCELLENCE COMERCIAL E EXPORTADORA DE BEBIDAS LTDA. E OUTROS

ANNE LOUIZE PISKE POERNER, engenheira civil, perita judicial, nomeada para os autos supra, finalizados seus estudos, diligências e vistorias, vem respeitosamente a V. presença apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

LAUDO PERICIAL

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo (SP), 13 de setembro de 2023.

ANNE LOUIZE PISKE POERNER

Engenheira Civil – CREA Nacional 2510782312
Esp. em Auditoria, Perícias e Avaliações de Engenharia
Esp. em Patologia das Construções – Diagnósticos e Tratamentos

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	1
2	ESCOPO DO TRABALHO	1
3	ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO	2
3.1	Matrícula nº 25.238.....	2
4	VISTORIA	2
4.1	Do local	3
4.1.1	Características gerais.....	3
4.1.2	Características da região	4
4.1.3	Melhoramentos públicos.....	4
4.1.4	Zoneamento.....	5
4.2	Do imóvel.....	7
4.2.1	Do terreno.....	7
4.2.2	Benfeitorias	7
4.3	Documentação fotográfica.....	9
5	CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	13
5.1	Conceitos gerais	13
5.2	Valor do Terreno	14
5.2.1	Metodologia aplicada.....	14
5.2.2	Amostras de mercado	14
5.2.3	Tratamento de dados.....	14
5.2.4	Modelo de regressão	15
5.2.5	Diagnóstico de mercado	16
5.2.6	Grau de fundamentação	16
5.2.7	Grau de precisão.....	17
5.3	Valor das benfeitorias.....	18
5.3.1	Valor unitário básico.....	18
5.3.2	Depreciação.....	19
5.3.3	Grau de Fundamentação	19
5.4	Valor avaliatório total.....	20
6	AVALIAÇÃO.....	20
6.1	Valor do terreno	20



Rua Avenida José Maria Fernandes nº 871
 Parque Novo Mundo – São Paulo - SP
 CEP: 02185-030
 (11) 96197-6222 / (11) 3539-6555
 anne@nobrepericias.com.br

Eng.^a Anne Louize Piske Poerner
 CREA-SP 5070832438

6.2	Valor das benfeitorias.....	21
6.3	Valor avaliatório total.....	23
7	CONCLUSÕES.....	23
8	RESPOSTA AOS QUESITOS	24
8.1	Do exequente.....	24
8.2	Do interessado	29
9	ENCERRAMENTO	32

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANNE LOUIZE PISKE POERNER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/09/2023 às 16:53, sob o número WSTA23708006607. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1098875-81.2020.8.26.0100 e código 14C60244.

1 INTRODUÇÃO

a) O presente laudo refere-se aos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** proposta por **ITAÚ UNIBANCO S.A.** contra **BRASIL EXCELLENCE COMERCIAL E EXPORTADORA DE BEBIDAS LTDA. E OUTROS**, em curso perante a **10ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO - DA COMARCA DA CAPITAL- SP**, processo nº **1098875-81.2020.8.26.0100**.

b) A requerente propõe a presente demanda visando o recebimento de quantia em função da inadimplência da requerida em relação ao empréstimo concedido em 29.08.2019 no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

c) A determinação de fls. 1890 dos autos deferiu a realização da prova pericial com o intuito de avaliar o imóvel de matrícula nº 25.238 do 8º CRI de São Paulo. Para tal, foi nomeada a signatária do presente Laudo.

d) A requerente indicou para assisti-la tecnicamente o engenheiro Gustavo Issao Kawaguti e o engenheiro Marcos Ossamu Kawaguti, e apresentou quesitos junto às fls. 1902/1904 dos autos.

e) O interessado Marco Anísio Vieira da Cruz indicou como assistente técnica a corretora Daniela Visconti Caballero e apresentou quesitos junto às fls. 1907/1909 dos autos.

f) Os requeridos não indicaram assistentes técnicos, tampouco apresentaram quesitos.

2 ESCOPO DO TRABALHO

A análise do feito permitiu observar que a presente perícia deverá ter as seguintes finalidades precípuas:

- a) analisar a documentação juntada aos autos, associada àquelas eventualmente obtidas por ocasião das diligências;
- b) vistoriar o imóvel avaliando, identificando suas localizações, características intrínsecas, benfeitorias existentes e demais detalhes pertinentes;
- c) realizar pesquisas de mercado atual, colhendo elementos comparativos, tratando-os de modo a torná-los comparáveis ao imóvel avaliando;
- d) estimar o valor atual do imóvel para venda.

3 ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO

A signatária analisará os documentos pertinentes, com o objetivo de subsidiar tecnicamente as suas conclusões e respostas aos quesitos.

3.1 Matrícula nº 25.238

(fls. 1277/1282 dos autos)

Data da visualização: 12.08.2020 (Central de Registradores de Imóveis – www.registradores.org.br).

Data da abertura: 14.12.1978.

Local do Registro: 8º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Proprietários: Pedro Ítalo Francisco Antonio Marano.

Registro Anterior: Transcrição nº 207.597, do 11º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Objeto: Lotes de terreno nº 33 e 34, da quadra U da Vila Paulista, com área de 1.014m², neste município de São Paulo/SP, com as seguintes divisas e confrontações:

Medindo 20,12ms. de frente, por 49,57ms. do lado direito, 51,83ms. do lado esquerdo e 20,00ms. de largura nos fundos, encerrando a área de 1.014,00ms², confrontando de um lado com o lote nº 32, de outro lado com o lote nº 35 e nos fundos dos lotes 17 e 18, todas da quadra U.

Registros/Averbações:

AV-4 / 25.238 - Data do registro: 06.04.1999. Construção de prédio com 325m².

R-12 / 25.238 - Data do registro: 10.08.2020. Venda do imóvel a Marco Anísio Vieira da Cruz.

4 VISTORIA

As diligências iniciaram-se no dia 14.08.2023, às 13h, oportunidade na qual foi vistoriado o imóvel sub judice e efetuado o levantamento dos dados físicos. Acompanharam a vistoria:

Pelo exequente:

- a) Ninguém compareceu.

Pela executada:

- a) Sr. Evandro Augusto Rolim de Sousa.

Pelo interessado:

- b) Sra. Daniela Visconti Caballero – assistente técnica.
c) Sra. Andrea Doria Salomen Nader Peixoto de Azevedo.

4.1 Do local

4.1.1 Características gerais

O imóvel objeto da presente perícia se localiza a rua Gastão da Cunha, nº 71, no município de São Paulo/SP, conforme ilustrado na Figura 1:

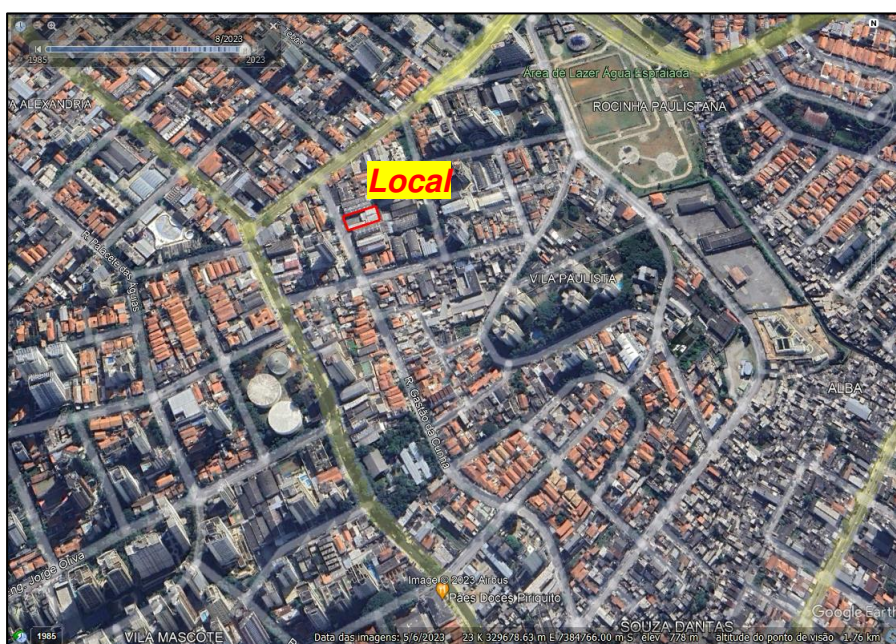


Figura 1 - Imagem aérea do objeto da perícia. (Fonte: adaptado do Google Earth)

4.1.2 Características da região

A área em questão encontra-se em uma região com característica de uso misto, a saber:

- residencial, constituído por residências térreas e assobradadas e edifícios, de padrão médio;
- prestação de serviços, constituído por edificações térreas e assobradadas, destinadas a empresas de âmbito local, tais como: restaurantes, lanchonetes, centros de estética, consultórios médicos, depósitos, autoelétrica, dentre outros, conforme Figura 2.

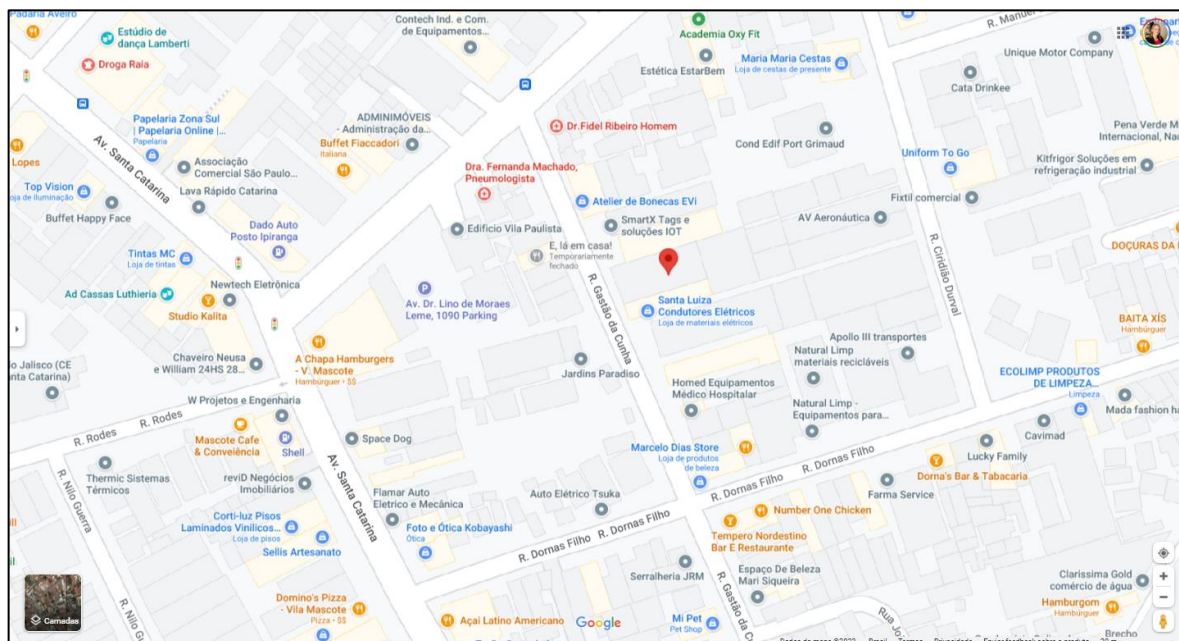


Figura 2 – Mapa com os principais estabelecimentos comerciais da região. (Fonte: Google Maps)

4.1.3 Melhoramentos públicos

As proximidades do imóvel vistoriado possuem os principais melhoramentos públicos, tais como: rede de energia elétrica, rede de telefonia pública, rede de abastecimento de água, ruas calçadas e/ou pavimentadas, coleta de lixo, iluminação pública, dentre outros.

Quanto aos meios de transporte, salienta-se a presença de linhas de ônibus que se localizam nas ruas principais próximas, conforme demonstra a Figura 3.



Figura 3 – Mapa de localização de linhas e paradas de ônibus. (Fonte: <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/>)

4.1.4 Zoneamento

De acordo com a Lei n.º 16.402, de 22 de março de 2016, a qual dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação do solo do município de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se inserido na ZEUP - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto, conforme demonstrado na Figura 4:



Figura 4 - Mapa de Zoneamento (Fonte: <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/>)

Os parâmetros de ocupação para o zoneamento em questão são assim definidos:

- a) testada mínima: 20 m.;
- b) área mínima: 1.000 m²;
- c) recuo frontal: não se aplica;
- d) gabarito máximo: 28m.;
- e) taxa de ocupação máxima: 70%;
- f) coeficiente de aproveitamento máximo: 2.

4.2 Do imóvel

4.2.1 Do terreno

O imóvel encontra-se instalado em lote com área de 1.014m² conforme consta na Matrícula nº 25.238, analisada no item 3.3, e apresenta as seguintes dimensões:

Frente:20,12 metros
(confrontando com a rua Gastão da Cunha)
Lateral esquerda: 51,83 metros
Lateral direita: 49,57 metros
Fundos: 20,00 metros

Diante dos limites identificados durante a vistoria observa-se compatibilidade com as medidas citadas na matrícula.

4.2.2 Benfeitorias

Por ocasião da vistoria foram constatadas as seguintes benfeitorias sobre o lote objeto:

1) Edificação 01 - Galpão: trata-se de uma construção com aproximadamente 677,08 m², dividida em dois pavimentos, que apresenta as seguintes características construtivas e de acabamento:

- a) paredes: em alvenaria, rebocadas com argamassa de cal, cimento e areia e pintadas;
- b) piso: cimentado;
- c) forro: estrutura da cobertura aparente;
- d) cobertura: em telhas de alumínio sobre estrutura;
- e) portas: em ferro e vidro pintadas com tinta óleo;
- f) janelas: em ferro e vidro pintadas com tinta óleo;

- g) padrão construtivo¹: galpão padrão médio;
- h) idade aparente: 24 anos, aproximadamente;
- i) estado de conservação: necessitando de reparos simples.

2) Edificação 02 - Telheiro: trata-se de uma construção com aproximadamente 87,20 m², que apresenta as seguintes características construtivas e de acabamento:

- a) piso: cimentado;
- b) forro: estrutura da cobertura aparente;
- c) cobertura: em telhas de plástico sobre estrutura metálica;
- d) padrão construtivo: cobertura padrão médio;
- e) idade aparente: 24 anos, aproximadamente;
- f) estado de conservação: regular.

3) Edificação 03 - Comercial: trata-se de uma construção com aproximadamente 176,44 m², que apresenta as seguintes características construtivas e de acabamento:

- a) paredes: em alvenaria, rebocadas com argamassa de cal, cimento e areia e pintadas, com exceção da copa e banheiros que possuem azulejos;
- b) piso: cimentado com revestimento cerâmico;
- c) forro: laje rebocada com argamassa de cal, cimento e areia e pintada;
- d) cobertura: em telhas de fibrocimento sobre estrutura;
- e) portas: em ferro e vidro pintadas com tinta óleo;
- f) janelas: em ferro e vidro pintadas com tinta óleo.
- g) padrão construtivo: edificação padrão médio;
- h) idade aparente: 24 anos, aproximadamente;
- i) estado de conservação: necessitando de reparos simples.

Na Figura 5 é possível identificar as benfeitorias citadas.

¹ Padrão construtivo e estado de conservação de acordo com as recomendações contidas no Manual VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS – IBAPE SP, disponível em: http://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1622144809-1571834643-VEIU_0410_baixa.pdf

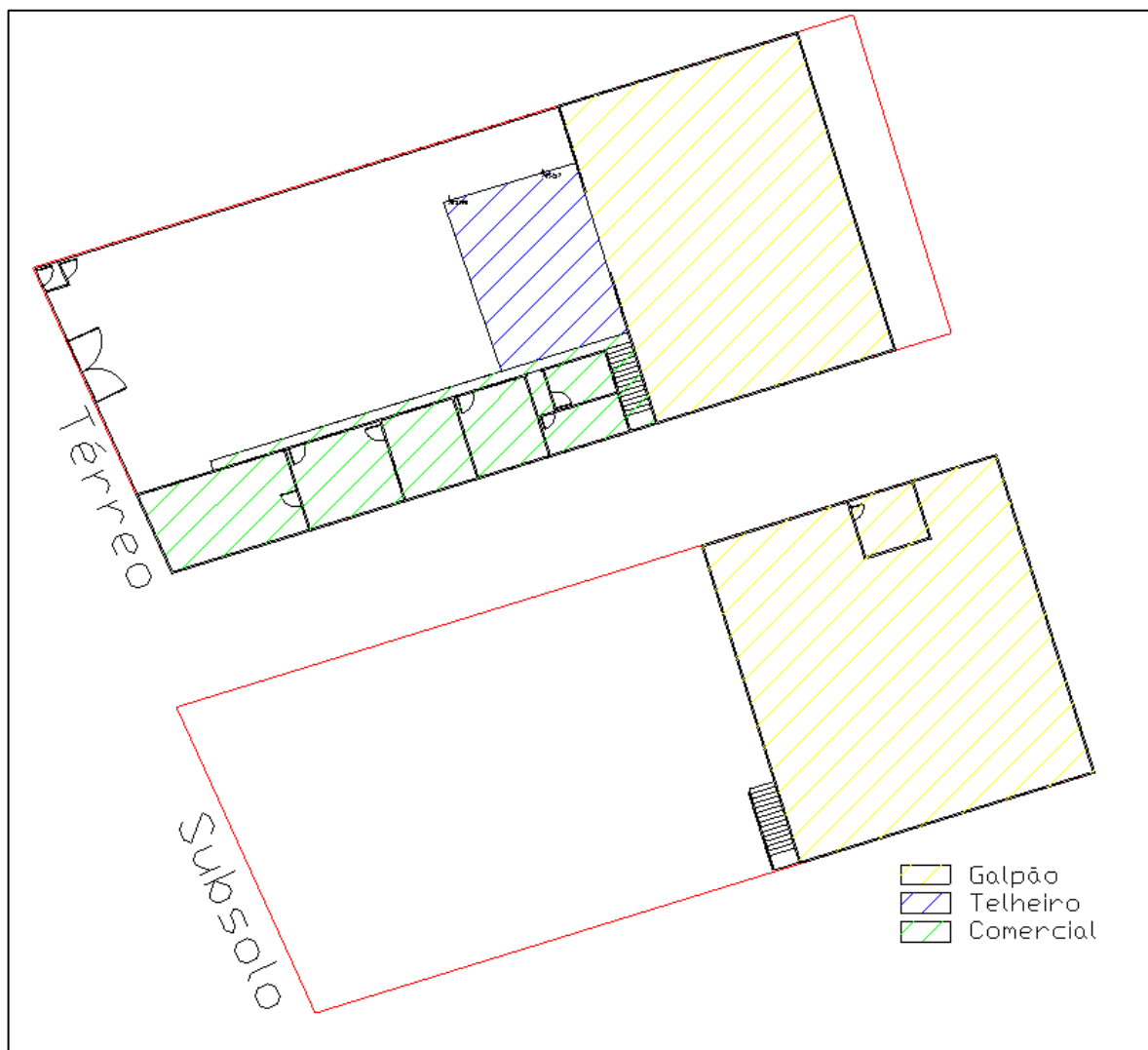


Figura 5 – Croqui das benfeitorias. (Fonte: a autora)

4.3 Documentação fotográfica

Nas fotografias observam-se as principais características do imóvel avaliando:



Foto 1 - Vista geral do imóvel.



Foto 2 - Vista do hall de acesso ao imóvel.



Foto 3 - Vista da área administrativa.

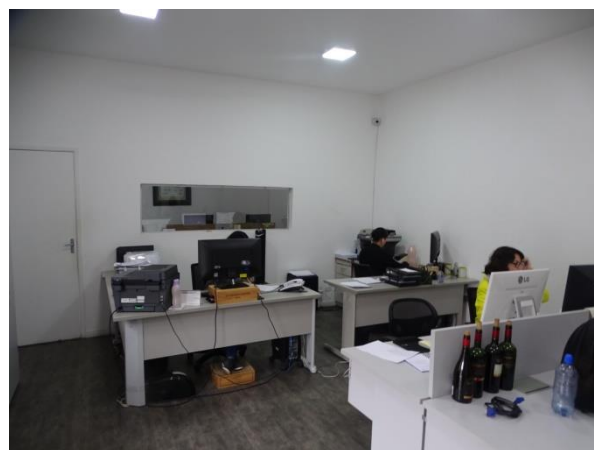


Foto 4 - Vista da área administrativa.



Foto 5 - Vista da área administrativa.



Foto 6 - Vista em detalhe da área administrativa. Observar soltura da pintura.

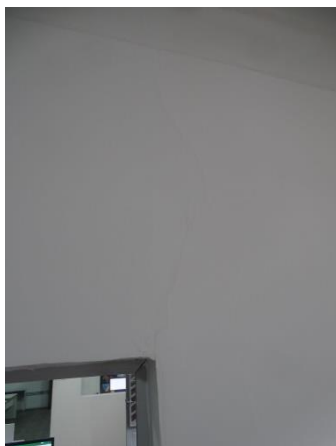


Foto 7 - Vista em detalhe da área administrativa. Observar fissura a partir do vértice da esquadria.



Foto 8 - Vista em detalhe da área administrativa. Observar fissura a partir do vértice da esquadria.



Foto 9 - Vista em detalhe da área administrativa. Observar embolhamento da pintura.



Foto 10 - Vista da cozinha.



Foto 11 - Vista em detalhe da cozinha. Observar fissura a partir do vértice da esquadria.



Foto 12 - Vista do banheiro masculino.

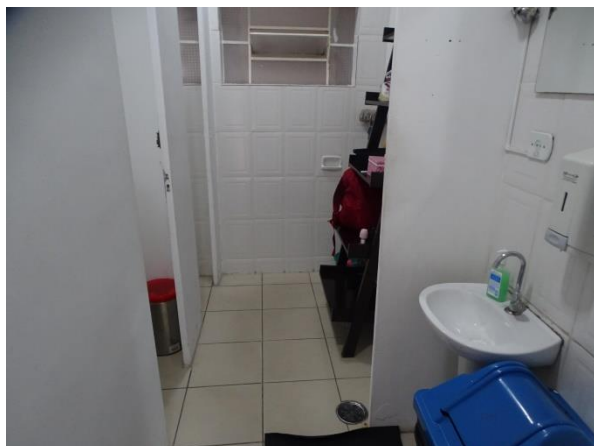


Foto 13 - Vista do banheiro feminino.

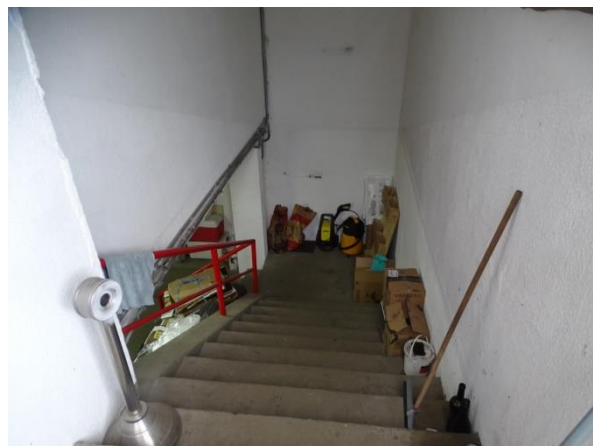


Foto 14 - Vista da escada de acesso ao subsolo do galpão.



Foto 15 - Vista do telheiro.



Foto 16 - Vista da rampa de acesso ao subsolo do galpão.

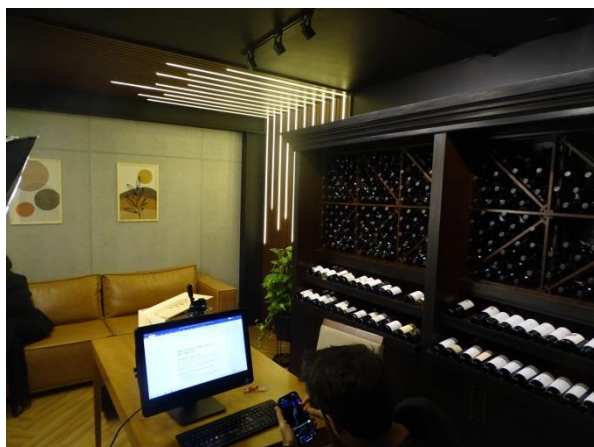


Foto 17 - Vista da sala de atendimento.



Foto 18 - Vista do subsolo do galpão.



Foto 19 - Vista do subsolo do galpão.



Foto 20 - Vista em detalhe do subsolo do galpão. Observar a presença de fissuras.



Foto 21 - Vista do térreo do galpão.



Foto 22 - Vista do térreo do galpão.

5 CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

5.1 Conceitos gerais

O trabalho avaliatório encontra-se fundamentado na NBR 14.653 – Avaliação de Bens, nas partes a seguir relacionadas: NBR 14653-1: Procedimentos Gerais; NBR 14653-2: Imóveis Urbanos.

A NBR 14.653 da ABNT é a norma exigível em todas as manifestações técnicas escritas vinculadas às atividades de engenharia de avaliações, aplicável aos imóveis, seus frutos e direitos.

5.2 Valor do Terreno

5.2.1 Metodologia aplicada

Para a valoração do imóvel objeto foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, o qual consiste em determinar o valor através da comparação direta com imóveis similares colocados à venda, respeitando-se as diferenças existentes entre eles.

5.2.2 Amostras de mercado

A coleta de elementos amostrais foi realizada a partir de consulta às imobiliárias locais e de identificação direta na região geoeconômica do imóvel objeto, sendo que, a influência dos elementos na formação e convicção dos valores foi obtida por estatística inferencial.

5.2.3 Tratamento de dados

As amostras coletadas devem ser devidamente tratadas de modo a torná-las comparáveis ao imóvel avaliando, sendo recomendada atenção especial para os seguintes pontos:

- a) tornar os dados homogêneos com o auxílio de modelos estatísticos;
- b) utilização de modelos de regressão que utilizem variáveis que considerem as diferenças contratuais ou o estágio do contrato;
- c) a definição do valor é obtida através de comparação com dados de mercado assemelhados;
- d) as fontes de pesquisa devem ser diversificadas;
- e) dependendo das informações disponíveis, qual idade e quantidade dos dados levantados, podem ser empregados o tratamento por fatores, ou o tratamento científico;

- f) o tratamento por fatores deve utilizar fatores e critérios fundamentados por estudos de entidades técnicas regionais reconhecidas, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados;
- g) o tratamento científico é o tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo com validade para o comportamento do mercado.

Para chegar à avaliação, procura-se trilhar o mesmo caminho que seria percorrido por um comprador que, hipoteticamente, estivesse em busca de uma propriedade com as características semelhantes às do imóvel avaliando.

Os cálculos estatísticos e análises exigidas para atender os preceitos da NBR – 14.653-2 foram realizados com o auxílio do software “INFER – Versão 32” elaborado pela Ária Sistemas de Informática. Esse software auxilia na obtenção do modelo de melhor ajuste, através do cálculo dos coeficientes de correlação e determinação, intervalos de confiança, significâncias, verificação de normalidade de resíduos, de homocedasticidade, de multicolinearidade, de “outliers” e análise de variâncias.

Todas as verificações encontram-se no **Anexo 1** do presente Laudo.

De posse dos elementos de pesquisa, realizou-se a análise para identificar as variáveis dependentes e independentes; as quais foram combinadas para obtenção do modelo de melhor ajuste.

A amostra foi inferida para duas variáveis, sendo uma dependente (valor unitário) e uma independente (área), descritas na sequência:

- a) Valor do terreno: variável dependente quantitativa que expressa em R\$, o valor do imóvel avaliando já considerando o fator oferta;
- b) Área: variável numérica, expressa em m², que identifica a variação do valor venal em relação à dimensão da superfície do imóvel.

5.2.4 Modelo de regressão

Diante do exposto anteriormente, obteve-se o seguinte modelo de regressão:

$$[\text{Valor do terreno}]^{1/3} = 157,75 - 1,6423 \times 10^9 / [\text{Área}]^3$$

1) Outras variáveis – Foram analisadas outras variáveis na formação dos valores, conforme exposto no Anexo 1. Entretanto, as mesmas não se mostraram relevantes.

5.2.5 Diagnóstico de mercado

O mercado imobiliário sempre foi muito atrativo para os investidores tradicionais que buscam ampliar e proteger seu patrimônio.

A transferência do capital acumulado para investimento em imóveis protege o capital do efeito “corrosivo” decorrentes de perdas inflacionárias, somado à valorização natural observada nos preços dos imóveis devido à expansão das cidades, que geram uma rentabilidade financeira acima da inflação.

Em função da pesquisa realizada às imobiliárias da região pela signatária, observou-se que o mercado imobiliário pode ser classificado como:

- Desempenho: Bom;
- Número de Ofertas: Médio;
- Risco: Baixo.
- Liquidez: Média.

5.2.6 Grau de fundamentação

Para fins de especificação da presente avaliação, informa-se que os trabalhos técnicos realizados alcançaram grau II de fundamentação, nos termos da norma, conforme detalhado no Tabela 1:

Item	Descrição	Pontos obtidos		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1) onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1) onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1) onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem com foto e características observadas no local pelo autor do Laudo.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde	Admitida, desde que: a) As medidas das

			que: a) As medidas das características do imóvel não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior. b) O valor estimando não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral para a referida variável, em módulo.	características do imóvel não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior. b) O valor estimando não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral para a referida variável, de per si e simultaneamente e em módulo.
5	Nível de Significância máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	5%	10%
TOTAL		15		
GRAU ATINGIDO		III	II	I
Pontos Mínimos		16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente		2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo 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

Tabela 1 - Enquadramento do grau de fundamentação – regressão linear. (Fonte: Adaptado da NBR 14653-2)

5.2.7 Grau de precisão

Para fins de especificação da presente avaliação, informa-se que os trabalhos técnicos realizados alcançaram grau III de precisão, nos termos da norma, conforme detalhado no Tabela 2:

VALOR CENTRAL ESTIMADO NO MODELO DE REGRESSÃO		3.809.118,30	
Intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa	MÍNIMO	3.447.446,05	
	MÁXIMO	4.195.240,57	
AMPLITUDE TOTAL		19,63%	
Descrição	GRAU ATINGIDO		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Tabela 2 - Enquadramento do grau de precisão. (Fonte: Adaptado da NBR 14653-2)

5.3 Valor das benfeitorias

O valor das benfeitorias será determinado através método da quantificação do custo, consistindo basicamente na apuração do custo por metro quadrado de uma nova edificação de acordo com seu padrão construtivo, e sobre este valor será aplicado o índice de depreciação física e funcional da construção.

Segundo esse critério, tem-se para cálculo das benfeitorias a seguinte expressão:

$$VB = A \times Vu \times Pc \times FOC \times (1+BDI)$$

Em que:

A = área construída;

Vu = valor unitário médio;

Pc = Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo.

FOC = fator de obsolescência e estado de conservação.

5.3.1 Valor unitário básico

O valor unitário das benfeitorias será avaliado pelo método de identificação do custo utilizando:

a) edificações: o custo unitário básico (CUB), do mês de agosto de 2023, o mais recente disponível na data de elaboração do presente Laudo, calculado pelo SINDUSCON - Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo,

para projeto R8-N, adequando-se, se necessário, a edificação avalianda aos projetos padrões através dos índices de estimativas de gasto por etapa de obra, publicados no site www.tcpoweb.pini.com.br;

b) sobre este valor será aplicado o índice de relativo a tipologia e padrão construtivo, em conformidade com as recomendações do IBAPE-SP²;

c) o índice relativo da tipologia e padrão construtivo publicado, tem o objetivo de encontrar o valor de venda da benfeitoria, e assim, não se faz se faz necessária a aplicação de BDI.

5.3.2 Depreciação

O fator de obsolescência e estado de conservação será obtido a partir da seguinte expressão:

$$F_{oc} = R + K \times (1-R)$$

Em que:

R = coeficiente residual;

K = coeficiente de Ross/Heideck.

5.3.3 Grau de Fundamentação

Para fins de especificação da presente avaliação, informa-se que os trabalhos técnicos realizados alcançaram grau II de fundamentação, nos termos da norma, conforme detalhado na Tabela 3:

Item	Descrição	Pontos obtidos		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético.	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão.	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão com os devidos ajustes.
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado

² VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS – IBAPE SP, disponível em: http://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1622144809-1571834643-VEIU_0410_baixa.pdf

3	Depreciação Física.	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo.	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.	Arbitrada
TOTAL DE PONTOS OBTIDOS		5		
GRAU ATINGIDO	III	II	I	
Pontos Mínimos	7	5	3	
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I	

Tabela 3 - Enquadramento do grau de fundamentação - benfeitorias. (Fonte: Adaptado da NBR 14653-2)

5.4 Valor avaliatório total

O valor indenizatório consiste na soma do valor do terreno com o valor das benfeitorias para cada situação, corresponde a:

$$VA = VT + VB;$$

Em que:

VA = Valor avaliatório total do imóvel;

VT = Valor do Terreno;

VB = Valor de venda das Benfeitorias.

6 AVALIAÇÃO

6.1 Valor do terreno

O valor do terreno, conforme critérios fixados no item 5 do presente laudo, será obtido a partir da multiplicação entre o valor unitário médio devidamente homogeneizado e a área total, a partir das características do imóvel avaliando:

- a) Área total = 1.014,00 m².

Assim, aplicando-se as características do imóvel avaliando na equação da regressão, obtêm-se os valores unitários (estimado, máximo e mínimo) para um intervalo de confiança de 80 %:

[Valor Estimado do Terreno] = R\$ 3.809.118,30

[Valor Mínimo do Terreno] = R\$ 3.447.446,05

[Valor Máximo do Terreno] = R\$ 4.195.240,57

Nessas condições, o valor estimado para o terreno dentro do intervalo de confiança de 80%, fica arbitrado em:

<p>VALOR DO TERRENO = R\$ 3.809.000,00</p> <p>(TRÊS MILHÕES, OITOCENTOS E NOVE MIL REAIS)</p> <p>VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2023.</p>

6.2 Valor das benfeitorias

Levando-se em conta os critérios fixados no item 5.3 do presente laudo, tem-se para a avaliação da benfeitoria identificada por ocasião da vistoria os valores na Tabela 4, Tabela 5 e Tabela 6:

EDIFICAÇÃO 01				
Área Construída:	677,08	m ²		
Padrão Construtivo:	Galpão Industrial – padrão médio			
Custo Unitário Básico	R\$ 1.957,54	/m ²		
Pc ³	1,368			
Valor Unitário com PC	R\$ 2.677,91	/m ²		
Vida Referencial:	80	anos	Valor Residual:	20%
Idade da Edificação:	24	anos		
Idade em % da vida referencial:	30	%		
Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples (e)			
Depreciação Conservação	18,1		Fator K:	0,6593
FOC:	0,72744			
Valor Avaliatório:	R\$ 1.318.966,93	Setembro de 2023		

Tabela 4 - Características da edificação. (Fonte: a autora).

³ Será adotado índice PC mínimo em função da ausência de averbação das benfeitorias junto a matrícula.

EDIFICAÇÃO 02				
Área Construída:	87,20	m ²		
Padrão Construtivo:	Telheiro – padrão médio			
Custo Unitário Básico	R\$ 1.957,54	/m ²		
Pc	0,229			
Valor Unitário com PC	R\$ 448,28	/m ²		
Vida Referencial:	20	anos	Valor Residual:	10%
Idade da Edificação:	24	anos		
Idade em % da vida referencial:	120	%		
Estado de Conservação:	Regular (c)			
Depreciação Conservação	2,52		Fator K:	0,000
FOC:	0,10			
Valor Avaliatório:	R\$ 3.909,00	Setembro de 2023		

Tabela 5 - Características da edificação. (Fonte: a autora).

EDIFICAÇÃO 03				
Área Construída:	176,44	m ²		
Padrão Construtivo:	Edificação – padrão médio			
Custo Unitário Básico	R\$ 1.957,54	/m ²		
Pc	1,903			
Valor Unitário com PC	R\$ 3.725,20	/m ²		
Vida Referencial:	70	anos	Valor Residual:	20%
Idade da Edificação:	24	anos		
Idade em % da vida referencial:	34,28	%		
Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples (e)			
Depreciação Conservação	18,1		Fator K:	0,6324
FOC:	0,70592			
Valor Avaliatório:	R\$ 463.983,06	Setembro de 2023		

Tabela 6 - Características da edificação. (Fonte: a autora).

Nessas condições, arbitra-se para a benfeitoria:

<p>VALOR DA BENFEITORIA = R\$ 1.787.000,00 (UM MILHÃO, SETECENTOS E OITENTA E SETE MIL REAIS) VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2023.</p>

6.3 Valor avaliatório total

O valor avaliatório total consiste na soma do valor do terreno com o valor das benfeitorias para cada situação, e assim corresponde a:

$$VA = VT + VB$$

$$VA = R\$ 3.809.000,00 + R\$ 1.787.000,00$$

$$VA = R\$ 5.596.000,00$$

Nessas condições, estima-se para o imóvel o seguinte valor avaliatório total:

<p>VALOR AVALIATÓRIO TOTAL = R\$ 5.596.000,00 (CINCO MILHÕES, QUINHENTOS E NOVENTA E SEIS MIL REAIS) VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2023.</p>
--

7 CONCLUSÕES

Levando-se em conta as prescrições da NBR 14.653-1 e da NBR 14653-2, editadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, conforme considerações apresentadas no item 5 e descrições apresentadas no item 4 do presente laudo, conclui-se pelo seguinte valor:

<p>VALOR AVALIATÓRIO TOTAL = R\$ 5.596.000,00 (CINCO MILHÕES, QUINHENTOS E NOVENTA E SEIS MIL REAIS) VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2023.</p>
--

8 RESPOSTA AOS QUESITOS

8.1 Do exequente

(fls. 1902/1904 dos autos)

Quanto ao terreno:

1) *Diante da importância de se identificar o imóvel em juízo, assim como suas delimitações e características construtivas de forma precisa, queira a Sra. Perita nos identificar o imóvel, sua dimensão e localização, assim como apresentação de croqui do imóvel, de modo que seja possível verificar tais itens citados.*

Resposta: A caracterização do imóvel em estudo encontra-se indicada no item 4.2 do presente laudo.

2) *Queira a Sra. Perita nos descrever o entorno em que se encontra o imóvel avaliado, citando as infraestruturas, serviços e comércio oferecidos no entorno.*

Resposta: A caracterização do entorno do imóvel em estudo encontra-se indicada no item 4.1 do presente laudo.

3) *Queira a Sra. Perita analisar aspectos gerais da região, assim como realizar análises econômicas, políticas e sociais, relevantes para o mercado do mesmo.*

Resposta: Vide item 5.2.5 do presente laudo.

4) *Queira a Sra. Perita nos indicar se foi coletada alguma planta junto a Prefeitura e/ou site oficial (geosampa) local que subsidie a localização do imóvel?*

Resposta: Sim, na Figura 6 observa-se a localização do imóvel baseado no Geosampa:

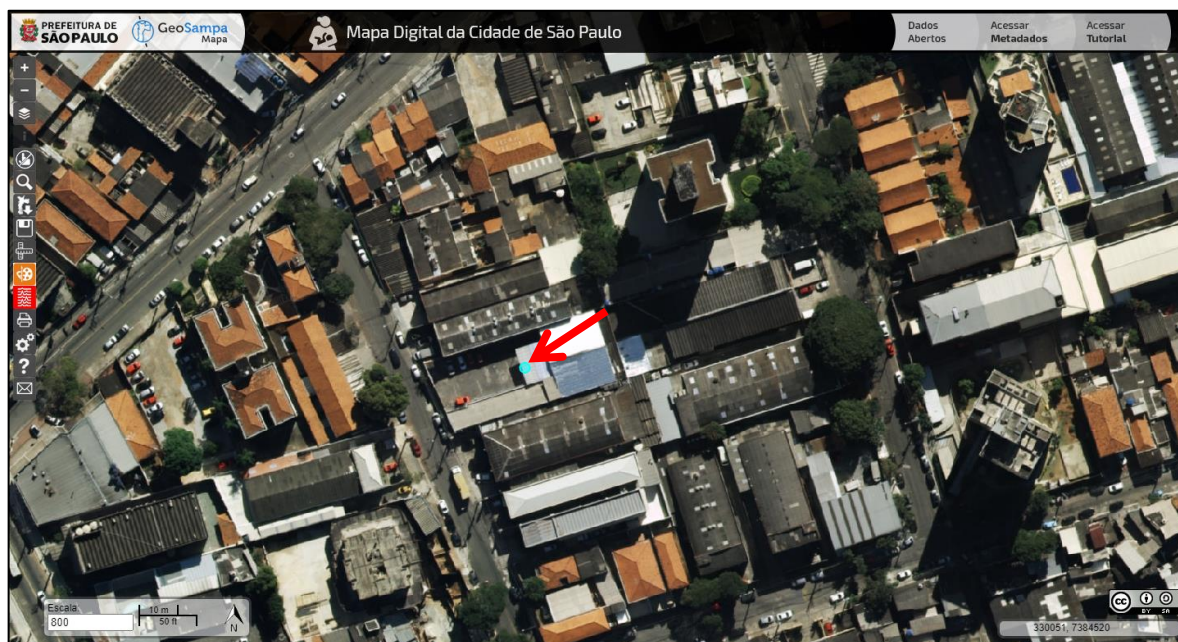


Figura 6 - Mapa de localização do imóvel objeto (Fonte: <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/>)

5) Informar qual a área aferida do terreno e qual a área registrada. Qual delas foi adotada na perícia? Por quê?

Resposta: A área identificada no local é compatível com a área objeto da matrícula e, portanto, na avaliação foi considerada a área de 1.014m².

6) Existe área de preservação permanente (APP) no imóvel? Se sim, a quantos m² corresponde?

Resposta: Não há evidências no local de que o imóvel possua área de preservação permanente, bem como inexistente registro na matrícula que indique tal situação.

Construções sobre o terreno:

11) Quais as tipologias? E quais as áreas? Favor discriminar em um quadro de áreas.

Resposta: As benfeitorias identificadas no local encontram-se caracterizadas no item 4.2.2 do presente laudo.

12) O imóvel está ocupado? Quem é o atual ocupante?

Resposta: a) Sim; b) o imóvel é ocupado, atualmente, pela empresa Www Comércio de Bebidas Ltda (CNPJ: 38.069.569/0001-86).

13) *O imóvel está alugado? Quem é o atual locatário?*

Resposta: a) Sim; b) conforme relatado durante a vistoria, o atual ocupante é o atual locatário.

14) *Se alugado, qual o valor de locação? Existe algum contrato de aluguel vigente?*

Resposta: a) Conforme relatado durante a vistoria o aluguel do imóvel corresponde a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais); b) a signatária solicitou o fornecimento de cópia de contratos de locação, conforme Anexo 2 do presente laudo, não sendo atendida até o presente momento.

15) *A utilização dos imóveis é para qual finalidade? Queira a Sra. Perita nos indicar qual o uso atual do imóvel avaliado, se multifamiliar, unifamiliar, comercial, residencial, misto, recreativo, industrial? Por favor identificar o atual ocupante e qual o ramo de atividade ali praticado.*

Resposta: O imóvel é utilizado por empresa de comércio de vinhos, Www Comércio de Bebidas Ltda (CNPJ: 38.069.569/0001-86).

16) *Descrever sobre as especificações técnicas e acabamentos empregados nas construções, assim como nos indicar o padrão de cada construção, aspectos arquitetônicos, paisagístico e funcionais.*

Resposta: As benfeitorias identificadas no local encontram-se caracterizadas no item 4.2.2 do presente laudo.

17) *Queira a Sra. Perita nos indicar, qual a idade das construções?*

Resposta: As benfeitorias identificadas no local encontram-se caracterizadas no item 4.2.2 do presente laudo.

18) *Queira a Sra. Perita nos indicar qual o estado de conservação das construções?*

Resposta: As benfeitorias identificadas no local encontram-se caracterizadas no item 4.2.2 do presente laudo.

19) *Queira a Sra. Perita nos indicar qual o estado das instalações elétricas e hidráulicas?*

Resposta: As benfeitorias identificadas no local encontram-se caracterizadas no item 4.2.2 do presente laudo.

20) *Existem manifestações patológicas como trincas, fissuras ou rachaduras nos imóveis?*

Resposta: As benfeitorias identificadas no local encontram-se caracterizadas no item 4.2.2 do presente laudo.

21) *Existem manifestações patológicas referentes a infiltrações, como bolhas na pintura, estufamento de pisos ou revestimentos?*

Resposta: As benfeitorias identificadas no local encontram-se caracterizadas no item 4.2.2 do presente laudo.

22) *Existem ônus nas construções, como IPTU ou outras taxas e impostos?*

Resposta: Em consulta a secretaria municipal da fazenda identificou-se que o IPTU encontra-se com o pagamento em dia, conforme Anexo 3 do presente laudo.

23) *As construções estão averbadas em matrícula?*

Resposta: A averbação 4 da matrícula 25.238 indica construção de prédio de 325m², ou seja, existem benfeitorias no local não averbadas.

24) *Queira a Sra. Perita nos indicar se tais construções possuem projetos apresentados em prefeitura, e se os mesmos encontram se aprovados pela prefeitura.*

Resposta: A signatária solicitou o fornecimento de cópia de projetos aprovados, conforme Anexo 2 do presente laudo, não sendo atendida até o presente momento.

Quanto à avaliação:

25) *Queira a Sra. Perita nos indicar 5 pesquisas de amostras de terrenos, levando se maior semelhança possível na localização, tamanho, zoneamento, uso, com o intuito de maior fundamentação no laudo.*

Resposta: A pesquisa realizada atendeu aos critérios descritos no item 5 do presente laudo e encontra-se apresentada no Anexo 1 do presente laudo.

26) *Queira a Sra. Perita nos indicar 5 pesquisas de amostras que contenham construções, com o intuito de fundamentarmos o uso do unitário de construção, levando se maior semelhança possível no padrão, idade aparente, uso e área.*

Resposta: A pesquisa realizada atendeu aos critérios descritos no item 5 do presente laudo e encontra-se apresentada no Anexo 1 do presente laudo.

27) *Proceder a avaliação do imóvel, considerando o valor total, o valor das benfeitorias (caso existam) e o valor da área.*

Resposta: A avaliação do imóvel em estudo está indicada no item 6 do presente laudo.

28) *Queira a Sra. Perita nos indicar qual a fonte de unitário de construção utilizada, fundamentando o seu uso.*

Resposta: O valor unitário adotado está indicado no item 5.3.1 do presente laudo.

29) *Em complemento ao item anterior (28), queira a Sra. Perita nos indicar qual o BDI utilizado, fundamentando o seu uso.*

Resposta: Vide item 5.3.1 do presente laudo.

30) *Quanto à liquidez do imóvel, poderia destacar? Há muita oferta? E demanda? Como está o mercado?*

Resposta: Vide item 5.2.5 do presente laudo.

31) *Especificar o laudo judicial quanto ao seu nível de precisão e fundamentação, assim como nos indicar qual a metodologia foi adotada na elaboração do laudo.*

Resposta: a) O grau de fundamentação está indicado no item 5.2.5 enquanto que o grau de precisão está indicado no item 5.2.6 do presente laudo; b) os critérios adotados estão descritos no item 5 do presente laudo.

32) *Para melhor análise de mercado, por favor realizar a segregação dos valores de terreno e valor da construção do imóvel avaliado.*

Resposta: Vide item 6 do presente laudo.

8.2 Do interessado (fls. 1907/1909 dos autos)

1. ONDE O IMÓVEL PERICIADO ESTÁ LOCALIZADO?

Resposta: A localização do imóvel está indicada no item 4.1 do presente laudo.

2. QUAL A DESCRIÇÃO DO IMÓVEL?

Resposta: A caracterização do imóvel em estudo encontra-se indicada no item 4.2 do presente laudo.

3. QUAL A ÁREA TOTAL E A ÁREA CONSTRUÍDA?

Resposta: A caracterização do imóvel em estudo encontra-se indicada no item 4.2 do presente laudo.

4. QUAL A IDADE DO IMÓVEL?

Resposta: As benfeitorias identificadas no local encontram-se caracterizadas no item 4.2.2 do presente laudo.

5. QUAL O MÉTODO DE AVALIAÇÃO PARA A DETERMINAÇÃO DO IMÓVEL PERICIADO?

Resposta: Os critérios adotados estão descritos no item 5 do presente laudo.

6. *QUAL É O VALOR DO METRO QUADRADO NO QUARTEIRÃO DO IMÓVEL OBJETO DO LEILÃO?*

Resposta: A avaliação realizada está restrita ao imóvel objeto.

7. *QUAL É O VALOR DO METRO QUADRADO NO BAIRRO DO IMÓVEL OBJETO DO LEILÃO?*

Resposta: A avaliação realizada está restrita ao imóvel objeto.

8. *QUAL É A MÉDIA DE PREÇO PRATICADO NOS ÚLTIMOS 2 ANOS DO METRO QUADRADO DO BAIRRO ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL?*

Resposta: A avaliação realizada está restrita ao imóvel objeto para a data atual.

9. *QUAIS OS IMÓVEIS PESQUISADOS, LOCALIZADOS E RESPECTIVOS VALORES POR METRO QUADRADO QUE SERVIRAM COMO BASE DO VALOR CALCULADO NA AVALIAÇÃO?*

Resposta: A pesquisa de mercado para a formação e convicção dos valores se encontra no Anexo 1 do presente laudo.

10. *QUAIS FORAM OS DADOS COMPARATIVOS UTILIZADOS COM OS DEMAIS IMÓVEIS DO BAIRRO PARA CONCLUIR O VALOR DO METRO QUADRADO DO IMÓVEL OBJETO DA ALIENAÇÃO?*

Resposta: A pesquisa de mercado para a formação e convicção dos valores se encontra no Anexo 1 do presente laudo.

11. *QUAIS AS CARACTERÍSTICAS POSITIVAS E NEGATIVAS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS EM RELAÇÃO IMÓVEL AVALIANDO?*

Resposta: As características do imóvel avaliando e dos elementos amostrais foram representadas por meio de variáveis, as quais foram objeto de tratamento estatístico, conforme critérios fixados no item 5. deste laudo.

12. QUAL O VALOR DO METRO QUADRADO DO IMÓVEL DA PERÍCIA DESIGNADA?

Resposta: Considerando o valor de R\$ 5.596.000,00 e a área de 1.014m², tem-se o valor unitário do imóvel avaliado em R\$ 5.518,74/m².

13. QUAIS AS BENFEITORIAS EXISTENTES NO IMÓVEL?

Resposta: As benfeitorias identificadas no local encontram-se caracterizadas no item 4.2.2 do presente laudo.

14. QUAL ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL EM QUESTÃO? LEVANDO EM CONSIDERAÇÃO A PARTE HIDRÁULICA, ELÉTRICA, ALVENARIAS E ESTRUTURAL?

Resposta: As benfeitorias identificadas no local encontram-se caracterizadas no item 4.2.2 do presente laudo.

15. QUAIS OS COMÉRCIOS E MEIOS DE TRANSPORTE EXISTENTE NAS PROXIMIDADES?

Resposta: O entorno do imóvel é caracterizado no item 4.1 do presente laudo.

16. QUAL O VALOR SUGERIDO DO IMÓVEL AVALIANDO? REQUER QUE O PERECIANDO CONFRONTE A MATRÍCULA E O IMÓVEL, PARA APURAR SE EXISTEM DIVERGÊNCIAS DE CONSTRUÇÕES E OUTROS?

Resposta: O valor do imóvel avaliando está indicado no item 6.3 do presente laudo.

17. EXISTE ALGUMA DÍVIDA EM RELAÇÃO AOS IMPOSTOS, TAXAS E OUTROS?

Resposta: Em consulta a secretaria municipal da fazenda identificou-se que o IPTU encontra-se com o pagamento em dia, conforme Anexo 3 do presente laudo.

9 ENCERRAMENTO

Finalizados seus estudos e diligências, tem-se por encerrado o presente trabalho, que se compõe de 32 (trinta e duas) páginas assinadas digitalmente pelo perito.

Acompanham o presente laudo, os seguintes anexos:

ANEXO 1 - PESQUISA DE MERCADO E ESTATÍSTICA INFERENCIAL

ANEXO 2 – SOLICITAÇÃO DE DOCUMENTOS

ANEXO 3 – CONSULTA

São Paulo (SP), 13 de setembro de 2023.

ANNE LOUIZE PISKE POERNER

Engenheira Civil – CREA Nacional 2510782312

Esp. em Auditoria, Perícias e Avaliações de Engenharia

Esp. em Patologia das Construções – Diagnósticos e Tratamentos