

193

Processo nº 0013415-24.2012.8.26.0004

Exequente – Mega Aço Comércio de Ferro e Aço Ltda.

Executado – Carlos Roberto Venâncio de Godoy.

Item Periciado – Terreno à Avenida Raimundo Pereira de Magalhães nº 5870, Pirituba – S.P.

Perito nomeado – Helcio Antunha Lascane.

Data da conclusão do laudo – 21 de junho de 2017.

## DESENVOLVIMENTO

- 1- Objetivo.
- 2- Metodologia.
- 3- Vistoria.
- 4- Avaliação técnica.
- 5- Análise de mercado.
- 6- Conclusão.
- 7- Fotos do imóvel.

  
Maria Lúcia Okazaki  
Chefe da Seção Judiciária/Oficial Maior  
Matr. 309.554-3  
SP, 21/06/17  
11:46 Hr

194

### 1- Objetivo.

Este laudo tem por finalidade determinar o valor justo do imóvel citado nos autos da ação, como 01 terreno, à Avenida Raimundo Pereira de Magalhães nº 5870 Pirituba - SP, através de vistoria, levantamento físico, análise de mercado e aplicação de método específico de avaliação.

### 2- Metodologia.

Esta avaliação é baseada nas Normas Técnicas da A.B.N.T. e I.B.A.P.E. O método adotado é o Comparativo Direto que define VALOR JUSTO conforme descrito abaixo:

“O preço mais alto, em dinheiro, que um bem alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.”

### 3- Vistoria.

Localização – O imóvel fica em uma avenida bastante movimentada, em uma área mista, com residências, comércios e serviços.

Situação do imóvel – Foi encontrada no local, uma situação não descrita no processo. O terreno possui uma construção contendo uma área comercial no nível da rua e 4 apartamentos.

Por desconhecer o fato que no local havia uma construção e que nenhuma das partes compareceu na data e horário agendados, a vistoria da qualidade interna dos apartamentos ficou restrita apenas a um apartamento que o morador presente permitiu a minha entrada, porém, sem o registro de fotos.

O apartamento visitado era formado por 01 cozinha, 01 banheiro e 01 quarto que continha muita umidade por estar construído na área onde o terreno foi cortado, sem nenhuma ventilação (janela ou vidro).

195

#### 4- Avaliação técnica.

O valor do terreno será definido por pesquisa de mercado e avaliação de similaridade quanto à localização e topografia. O valor da construção será definido pelo padrão de execução, do material aplicado e condições atuais de manutenção.

#### VALOR DO TERRENO

No valor do terreno será aplicado um redutor de 10%, normalmente utilizado para negociação de compra e venda. Esse redutor tem como objetivo, tornar o valor o mais justo possível.

Na tabela abaixo, temos seis pesquisas realizadas em terrenos similares, com um fator de correção, para igualar as diferentes localizações e topografia.

TERRENOS AVALIADOS						
ITEM	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	VALOR	R\$/M <sup>2</sup>	VALOR CORRIGIDO
1	150	1	1	370.000	2.467	2.467
2	150	0,9	0,9	200.000	1.333	1.646
3	150	1	1	230.000	1.533	1.533
4	150	0,9	1	270.000	1.800	2.000
5	150	1	0,9	390.000	2.600	2.889
6	150	0,9	1	225.000	1.500	1.667

Para reduzir o desvio, serão excluídos da média final os itens de maior e menor valor.

Valor médio por m<sup>2</sup> = 1.945,00

Como o terreno possui um forte declive (fator=0,9) e considerando a localização de normal para ruim (fator =0,9), o valor a ser utilizado será:

Valor por m<sup>2</sup> = 1.945,00 x 0,9 x 0,9 = 1.575,45

Valor Final = 1.575,45 – 10% (negociação) = 1.417,91

Área do terreno = 150 m<sup>2</sup>

**VALOR DO TERRENO – R\$ 212.685,80**

#### VALOR DA CONSTRUÇÃO

No valor da construção, serão analisados o material aplicado, a qualidade da execução e o estado atual da mesma.

Além da vistoria realizada em 01 apartamento, pude analisar, a partir do corredor lateral, as condições externas do imóvel e calcular a área construída. A medição do prédio foi necessária por não possuir nenhuma planta ou projeto aprovado do mesmo.

O projeto aplicado é o mais básico possível, similar às construções realizadas praticamente sem projeto, ou seja, quando se contrata um pedreiro e o mesmo fica responsável pela execução sem ação de projetista.

Padrão da construção: Baixo, sem padrão, variação nas medidas, linearidade ruim, má aplicação de material, exposição de tubulação e fiação, mal acabada e com material praticamente reaproveitado.

Material utilizado:

Piso: Material barato, sem padrão, com mistura e reaproveitamento.

Parede: Sem acabamento.

Caixilhos: Misturados, madeira, ferro e alumínio.

Pintura: Péssimo estado sem massa corrida.

Estado geral do imóvel: Necessidade de reforma e revisão de acabamento.

197

Cálculo do Valor da Construção.

Padrão da construção – Baixo.

Valor do m<sup>2</sup> construído – R\$ 1.188,23.

Neste valor, será aplicado um redutor de 10% referente à ausência de projeto e péssima execução.

Fator de qualidade da obra – (1-bom, 0,9-regular, 0,8-ruim) = 0,8.

Fator do estado geral do imóvel – (1-bom, 0,9-regular, 0,8-ruim) = 0,8.

Valor da construção por m<sup>2</sup> após avaliação = R\$ 684,42

Área construída = 273,5 m<sup>2</sup>

**VALOR DA CONSTRUÇÃO – R\$ 187.189,00**

5- Análise de mercado.

Por tratar-se de um imóvel com vários similares na região, a pesquisa foi feita nas imobiliárias mais próximas, considerando as seguintes características: terreno de 150 m<sup>2</sup>, forte declive, construção de baixo padrão e documentação irregular. Valores sem comissão imobiliária.

Valores encontrados:

- a- R\$ 425.000,00
- b- R\$ 490.000,00
- c- R\$ 350.000,00
- d- R\$ 440.000,00
- e- R\$ 380.000,00
- f- R\$ 400.000,00

Será considerado como valor de mercado a média dos 4 valores intermediários.



198

**ANÁLISE DE MERCADO = R\$ 411.250,00**

**6- Conclusão.**

Com o valor final da análise técnica de R\$ 399.874,80 e o valor de mercado de R\$ 411.250,00, chegamos a uma diferença mínima entre os resultados obtidos. Mesmo assim considerarei como resultado final a média entre os dois valores, ou seja:

**Valor Final do imóvel = R\$ 405.562,40**

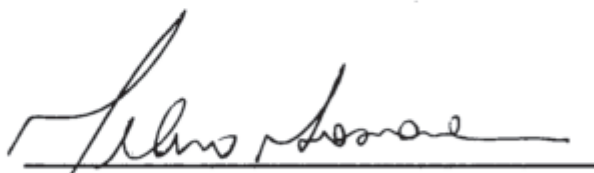
Este imóvel foi avaliado como irregular quanto ao registro da construção em escritura. Não foi realizada nenhuma pesquisa quanto à existência de ônus ou litígio sobre o mesmo.

Esclareço ainda não possuir nenhum vínculo com as partes e nenhum interesse pessoal ou financeiro sobre o bem avaliado.

Este laudo possui 12 folhas impressas de um único lado e é datado e assinado após esta conclusão.

Fico a disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo 21 de junho de 2017.



Helcio Antunha Lascane

6 – Fotos anexas.

199  
8

Foto 1 – Foto entrada salão comercial.



Foto 2 – Foto entrada da escada para os cômodos.



Foto 3 – Foto da escada da entrada.

200  
g



Foto 4 – Foto do corredor a partir da escada.





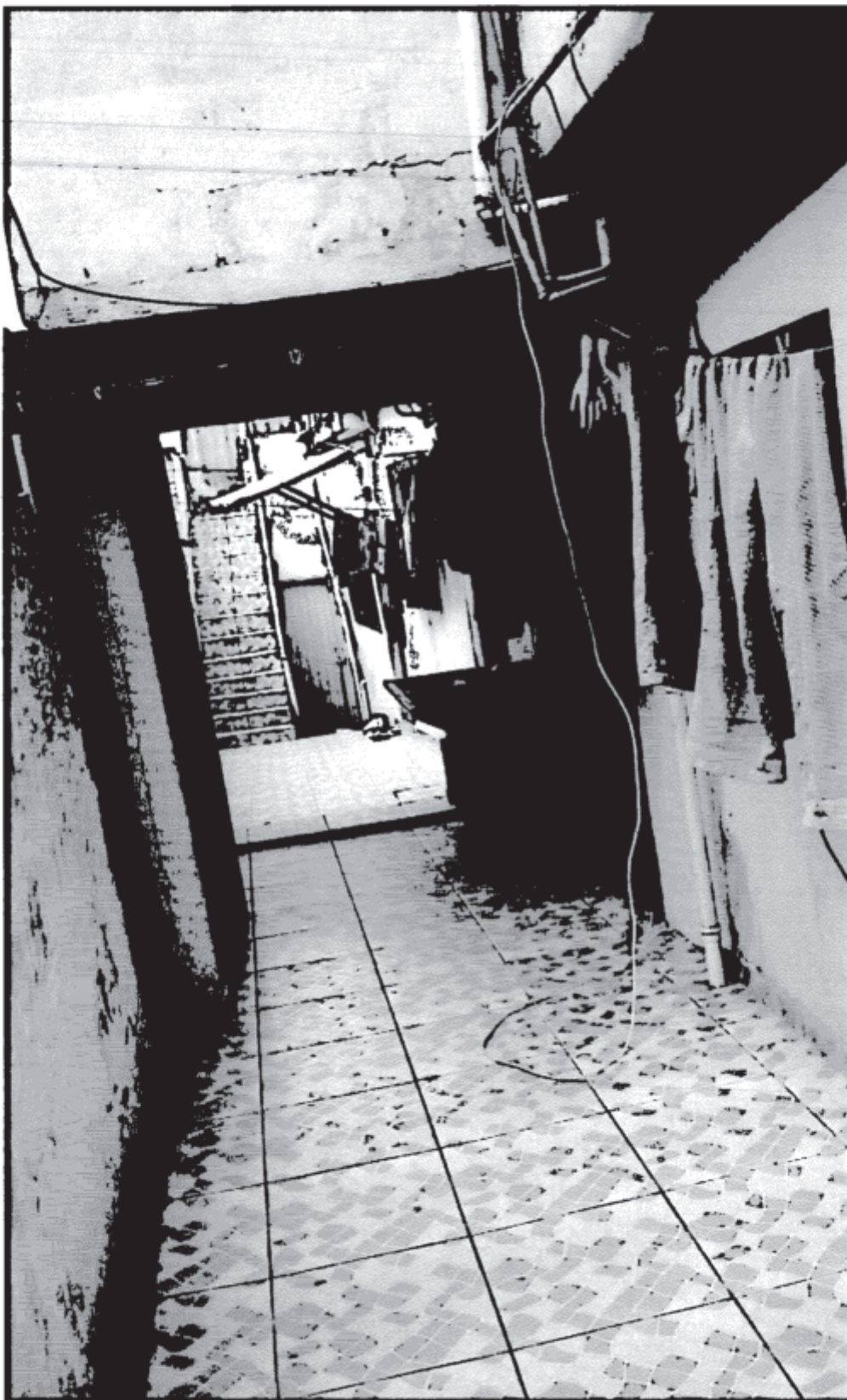
Foto 5 – Foto da escada de entrada.

207



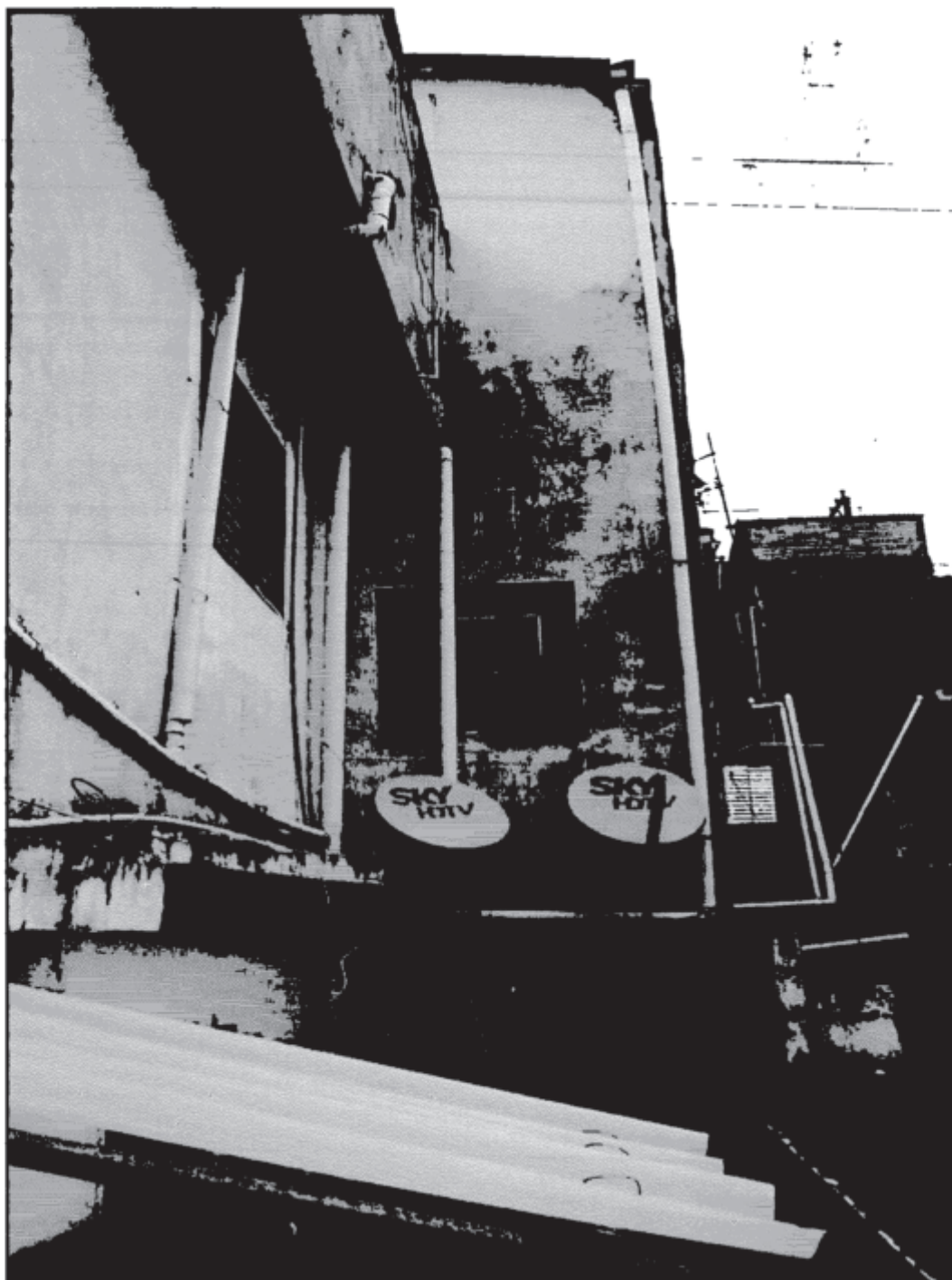
Foto 6 – Foto do corredor

202  
J



203

Foto 7 – Foto do corredor tirada do fundo do terreno





204

Foto 8 – Foto do final da área

