

EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DO FORO DE BARUERI - SP.

Espeç. in M.C. de imediato,
de honorários periciais.
It
de 04/8/12

Raul de Aguiar Ribeiro Filho
Juiz de Direito

PROCESSO Nº 0001753-56.1998.8.26.0068/01
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
REQUERENTE: ASSOCIAÇÃO CIVIL DOS LOTEADORES E
LOGISTAS DO LOTEAMENTO MELVILLE I
REQUERIDO: MAURÍCIO CARLOS DE MACEDO

CÉSAR AUGUSTO DE OLIVEIRA PIRAJÁ, Perito Judicial
nomeado às fls. 810, dos autos, vem respeitosamente à presença de
Vossa Excelência, requerer a expedição do Mandado de
Levantamento do depósito de honorários periciais, fls. 825/826
dos autos.

Termos em que
Pede deferimento
São Paulo, 3 de agosto de 2017

César Augusto de Oliveira Pirajá

Engenheiro Civil - CREA nº. 0601165951
Administrador - CRA nº. 51729.

EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO 3ª VARA CÍVEL DO
FORO DE BARUERI - SP.

J. Citado à parte do laudo
2h

05/09/11

Raul de Aguiar Ribeiro Filho
Juiz de Direito

PROCESSO Nº. 0001753-56.1998.8.26.0068.01
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
REQUERENTE: ASSOCIAÇÃO CIVIL DOS LOTEADORES E
LOGISTAS DO LOTEAMENTO MELVILLE I
REQUERIDO: MAURÍCIO CARLOS DE MACEDO

CÉSAR AUGUSTO DE OLIVEIRA PIRAJÁ, Perito Judicial
nomeado às fls. 811, vem, respeitosamente, à presença de Vossa
Excelência apresentar as conclusões no **LAUDO PERICIAL** conforme
segue:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Índice:

1- Introdução;

2 – Demais procedimentos;

3 – Dos procedimentos adotados para elaboração do laudo de
avaliação;

4 – Da vistoria;

5 – Da avaliação;

6 – Da conclusão;

7 – Encerramento.

Introdução

1- Introdução;

Este signatário foi nomeado perito judicial através do R. Despacho de fls. 811 para proceder a AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL, com base em Vistoria, Pesquisa, elaboração de planilhas e cálculos.

A autora – ASSOCIAÇÃO CIVIL DOS LOTEADORES E LOTEAMENTO MELVILLE I, ajuizou a presente ação em face ao réu – MAURÍCIO CARLOS MACEDO. Não consta dos autos que as partes tenham indicado assistente técnico, e formulado quesitos a serem respondidos pelo perito.

Demais procedimentos

2- Demais procedimentos:

A R. Decisão de fls. 810/811, determinou a intimação pessoal do representante legal, eventuais credores hipotecários, coproprietário, e demais pessoas previstas no art. 799 do CPC.

Determinou mais, que havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante intimação pessoal, sob pena de nulidade, devendo ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos a existência ou débitos de natureza fiscal, nomeando a seguir o perito para elaboração de Laudo de Avaliação.

Dos procedimentos adotados para elaboração do laudo
de avaliação

3- Dos procedimentos adotados para elaboração do laudo de avaliação;

Para a avaliação do imóvel foi empregada pelo Perito a ABNT - NBR 14653-1:2001 e 14653-2:2001 de 01/02/05 e a Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos, elaboradas por membros titulares do Departamento de São Paulo do Instituto Brasileiro de Avaliações de Engenharia – IBAPE/SP – 2011 com suas alterações e determinações com atualização para novembro de 2011.

Os itens abaixo referenciados seguem a numeração das NORMAS.

3.1 – Da apresentação do laudo de avaliação:

O laudo de avaliação considerado como completo, deverá conter no mínimo os seguintes itens:

3.1.1- Identificação do solicitante;

3.1.2- Finalidade do laudo, quando informado pelo solicitante;

3.1.3- Objetivo da avaliação;

3.1.4- Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes, atendendo o disposto no item 8.3. da ABNT NBR 14653-1:2001 (vide item 4, no

que não conflitem, as definições constantes nos itens e subitens de definições,

3.2 da NBR 14.653-1, NBR 14.653-2 e do GLOSSÁRIO DE TERMINOLOGIA BÁSICA APLICÁVEL À ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DO IBAPE/SP – 2005).

3.1.5- Identificação e caracterização do imóvel avaliando – atendendo ao disposto no subitem 8.4 da ABNT NBR 14653-1:2001 (vide subitens 8.4.1, 8.4.2 e 8.4.3);

3.1.6- Diagnóstico de mercado – relatado conforme item 8.6 da ABNT NBR 14653-1:2001;

3.1.7- Indicar o (s) método (s) e procedimento (s) utilizado (s) – relatado conforme seção 9, da ABNT NBR 14653-1:2001.

3.1.8- A avaliação deverá especificar o grau de fundamentação e precisão, conforme seção 13 da ABNT NBR 14653-2-2004, sendo que, quando solicitado pelo contratante deverá apresentar demonstrativo da pontuação atingida;

3.1.9- Para o tratamento dos dados e especificações, deverão ser apresentados os cálculos que foram elaborados, o campo de arbítrio e a justificativa do resultado que foi adotado. No caso de utilização do método comparativo direto de mercado, deve ser apresentado o gráfico de preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme subitem 9.2.2.1.

3.1.10- Deverá ser apresentado o resultado da avaliação, e, sua data de referência;

3.1.11- O laudo deverá conter a qualificação legal completa e assinatura do (s) profissional (is) responsável (is) pela avaliação.

3.2 – Para a elaboração do Laudo de Avaliação deverá ser observado o item 8.2. da ABNT NBR 14653-1:2001, que se refere ao conhecimento da documentação sendo observado os seguintes subitens:

3.2.1- É recomendável que, ao iniciar o procedimento de avaliação, a primeira providência do engenheiro de avaliações seja tomar conhecimento da documentação disponível.

3.2.2- Na impossibilidade de o contratante ou interessado fornecer toda a documentação necessária ou esclarecer eventuais incoerências, o engenheiro de avaliações deverá julgar sobre a possibilidade de elaborar a avaliação. Em caso positivo, deverá deixar claramente expressas as ressalvas à insuficiência ou incoerência da informação, bem como os pressupostos assumidos em função dessas condições.

3.3 – Deverá ser observado o item 8.4. da ABNT NBR 14653-1:2001, que se refere à vistoria do imóvel avaliando, analisando-se os seguintes subitens e procedimentos:

3.3.1- Nenhuma avaliação poderá prescindir da vistoria. Em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo.

3.3.2- A vistoria deve ser efetuada pelo engenheiro de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado, daí resultando condições para a orientação da coleta de dados.

3.3.3- É recomendável registrar as características físicas e de utilização do bem e outros aspectos relevantes à formação do valor.

3.3.4- O conhecimento de estudos, projetos ou perspectivas tecnológicas que possam vir a afetar o valor do bem avaliando deverá ser explicitado e suas consequências apreciadas.

3.4- Conforme item 8.6 da ABNT NBR 14653-1:2001, no que se refere ao diagnóstico de mercado, o engenheiro de avaliações, conforme a finalidade da avaliação, deve analisar o mercado onde se situa o bem avaliando de forma a indicar, no laudo, a liquidez deste bem e, tanto quanto possível, relatar a estrutura, a conduta

e o desempenho do mercado.

3.5 – Os método (s) e procedimento (s) utilizado (s), deve (m) seguir as seguintes metodologia aplicável:

3.5.1- Generalidades:

3.5.1.1- A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada a ater-se ao estabelecido na Parte 1, bem como nas demais partes que compõe a Norma, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

3.5.1.2- A norma de avaliações e as demais partes se aplicam a situações normais e típicas do mercado. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas em Norma é facultado ao Engenheiro de Avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.

3.5.1.3- Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, estão descritos na Norma como itens 9.2, 9.6 e subitens 9.6.1, 9.6.2 e 9.6.3 respectivamente.

3.5.2- Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos – Item 9.2 da ABNT NBR 14653-1:2001:

3.5.2.1- Método comparativo direto de dados de mercado:

O método comparativo de dados de mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

3.5.3- Métodos para identificar o custo de um bem:

3.5.3.1- Método comparativo direto de custo:

O método comparativo direto de custo identifica o custo do bem por meio de tratamento dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

3.6 – O grau de fundamentação e precisão da avaliação deve ser especificado conforme item 13 da ABNT NBR 14653-2:2001, obedecendo os seguintes subitens:

3.6.1- Generalidades:

3.6.1.1- A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como o mercado e as informações que possam ser extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

3.6.1.2- No caso de informações insuficientes para a utilização dos métodos previstos nesta Norma, conforme 9.2.1.2 – letra G, da ABNT NBR 14653-1:2001, o trabalho não deve ser classificado quanto a fundamentação e à precisão, e deve ser considerado parecer técnico, como definido em 3.34 da ABNT NBR 14653-1:2001.

3.6.1.3- Os laudos de uso restrito, conforme 15.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, podem ser dispensados de especificação, em comum acordo entre as partes.

3.6.2- Método comparativo direto de dados de mercado e comparativo direto de custo:

3.6.2.1- Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Vide Tabela 1 – Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear – ABNT NBR 14653-2:2004.

3.6.2.1.1- Para atingir o grau III são obrigatórias:

- a) apresentação do laudo em sua modalidade completa;
- b) discussão do modelo, verificadas a coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades no ponto de estimação.

3.6.2.1.2- A utilização de códigos alocados no modelo de regressão implica a obtenção, no máximo, de grau II de fundamentação.

3.6.2.1.3- A utilização de tratamento prévio por fatores de homogeneização, para a transformação de variáveis em modelos

de regressão, implica a obtenção, no máximo, de grau II de fundamentação.

3.6.2.1.4- Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na tabela 1, identificam-se três campos (graus III, II e I) e sete itens;
- b) O atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendente a tabela 2.

Vide Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear – ABNT NBR 14653-2:2004.

3.6.2.2- Graus de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Vide tabela 3 – Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear - ABNT NBR 14653-2:2004.

3.6.2.2.1- A utilização de códigos alocados de regressão implica a

obtenção, no máximo, de grau II de precisão.

3.6.2.3- Graus de fundamentação com uso do tratamento por fatores:

Vide tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.

3.6.2.3.1- Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

3.6.2.3.2- Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na tabela 5, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;
- b) O atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos e do grau III, três pontos;
- c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela 5.

Vide tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores – ABNT NBR 14653-2:2004

3.6.2.4- Grau de precisão para o tratamento por fatores:

Vide tabela 6 – Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores – ABNT NBR 14653-2:2004.

3.6.3- Método da quantificação de custo:

Vide tabela 7 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias.

3.6.3.1- Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

3.6.3.2- Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na tabela 7, identificam-se três campos (graus III, II e I) e três itens;
- b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto, do grau II, dois pontos, do grau III, três pontos;
- c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendendo à tabela 8.

Vide tabela 8 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação

do custo de benfeitorias – ABNT NBR 14653-2:2004.

3.7 – Para o tratamento dos dados, é recomendável preliminarmente, a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostrem as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas. Nesta etapa, verifica-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação, possíveis dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros. Assim, pode se confrontar as respostas obtidas no mercado com as crenças a priori do engenheiro de avaliações, bem como permitir a formulação de novas hipóteses. Nos casos de transformação de pagamento parcelado ou a prazo de um dado de mercado para preço à vista, esta deve ser realizada com a adoção de uma taxa de desconto, efetiva, líquida e representativa da média praticada pelo mercado, à data correspondente a esse dado, discriminando-se a fonte.

No tratamento dos dados podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis:

- tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme 8.2.1.4.2- da Norma, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados;
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Deve-se levar em conta que qualquer modelo é uma representação simplificada do mercado, uma vez que não considera todas as suas informações. Por isso, precisam ser tomados cuidados científicos na sua elaboração, desde a preparação da pesquisa e o trabalho de campo, até o exame final dos resultados.

O poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante. Alternativamente, podem ser utilizados procedimentos de validação.

Dados complementares para elaboração do Laudo:

3.8 – Das pesquisas de valores e tratamentos dos dados:

Este Perito realizou pesquisa na micro-região onde se situa o imóvel avaliado, tendo sido aproveitado os elementos, procedendo às homogeneizações, obedecendo aos seguintes princípios:

Quanto ao fator de fonte ou fator de elasticidade dos negócios, para os imóveis, este Perito nas pesquisas de mercado, observou que as imobiliárias ou particulares chegam até 10% de desconto do valor pedido quando para pagamento à vista, valor este também adotado por Norma.

Para efeito de compreensão dos cálculos do Laudo em questão, passaremos a apresentar a seguinte simbologia:

At = área do terreno;

Ac = área das benfeitorias

Ce = coeficiente de valorização ou desvalorização pela frente;

Cf = coeficiente de frente;

Cp = coeficiente de profundidade;

f = expoente da fórmula do coeficiente de frente;

Fob= fator de obsolescência;

Ff= fator de fonte ou oferta;

Fp= frente principal do terreno;

Fr = frente de referência do terreno;

Ft = fator de topografia;

P = expoente da fórmula do coeficiente de profundidade;

Pe = profundidade equivalente;

Pm = profundidade recomendada para a zona;

Pma = profundidade máxima recomendada para a zona;

Pmi = profundidade mínima recomendada para a zona;

Vt = valor total do terreno;

Vc = valor das benfeitorias;

Vu = valor básico unitário.

g) Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc):

Para os cálculos foi utilizado o Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – Foc, que é determinado pela expressão:

$Foc = R + K * (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão expresso em decimal, obtido na Tabela 01 – VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS.

K = Coeficiente de Ross/Heideck, obtido por meio de tabela própria (Tabela 02 - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS), tomando-se como base a relação percentual entre a

idade da edificação, na época de sua avaliação (Ie) e a idade referencial (Ir), relativa ao padrão dessa construção.

Já na coluna utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas especificadas no Quadro A.

Para avaliação do imóvel, foi considerado ainda pelo perito o item, 8.4- Da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2005, no que tange a vistoria.

Foi aplicado o item 11.5- Da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2005, quanto ao campo de arbítrio que autoriza uma variação de 10% para mais ou menos.

Da vistoria

856.

4 – Da vistoria;

Este signatário vistoriou o imóvel avaliando em 01 de agosto de 2017 quando esteve acompanhando a vistoria o Sr. EUDES AFONSO DO NASCIMENTO – Gestor Condominial e o Sr. JOEL DE ARAUJO LIRA, Vigilante do Melville I.

4.1 – Da microrregião;

O imóvel está situado na Rua Sucupira, 252, Residencial MELVILLE I, Município e Comarca de Santana de Parnaíba – SP.

4.2 – Das características físicas:

A região é composta de todos os melhoramentos públicos.

A topografia da microrregião é plana à acidentada.

A região onde se situa o imóvel é considerada como residencial com casas de padrão fino e luxo em sua grande maioria e poucas de padrão superior.

4.3 – Dos melhoramentos públicos:

A região que a cerca possui todos os melhoramentos públicos, tais como luz, água, esgoto, telefone, iluminação, pavimentação, coleta de lixo, guias, segurança pública estadual e

municipal, parque, Corpo de Bombeiros, assistência médico-hospitalar, escolas públicas, ginásio de esporte, biblioteca etc.

4.4 – Dos serviços comunitários:

No entorno do imóvel, a região possui transporte coletivo, igrejas, ambulatorios, bancos, correios, comércio local e diversificado, supermercados etc.

4.5 – Das características do Imóvel:

Trata-se de um sobrado edificado sobre o terreno lote 29 da Quadra F, Rua Sucupira, 252, Residencial MELVILLE I.

O imóvel é constituído de dois pavimentos.

Quando da vistoria o perito somente pode constatar as partes externas de frente e interna através da janela de vidro, uma vez que não havia ninguém na residência, mesmo estando na garagem dois automóveis.

Em vista de não ser possível o acesso na área interna e fundos da residência, o perito utilizou-se do Art. 8.4- Vistoria do Imóvel Avaliando que assim é descrita e caracterizada:

“... É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características e outros aspectos relevantes à formação do valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Neste caso a vistoria interna poderá ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter.

c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas..."

Nos termos da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IPABE/SP – 2005 foi elaborado a avaliação do imóvel.

As fotografias a seguir demonstram o imóvel externamente e parcial, internamente.

859.
J



Foto 01 – Vista do Residencial MELVILLE I

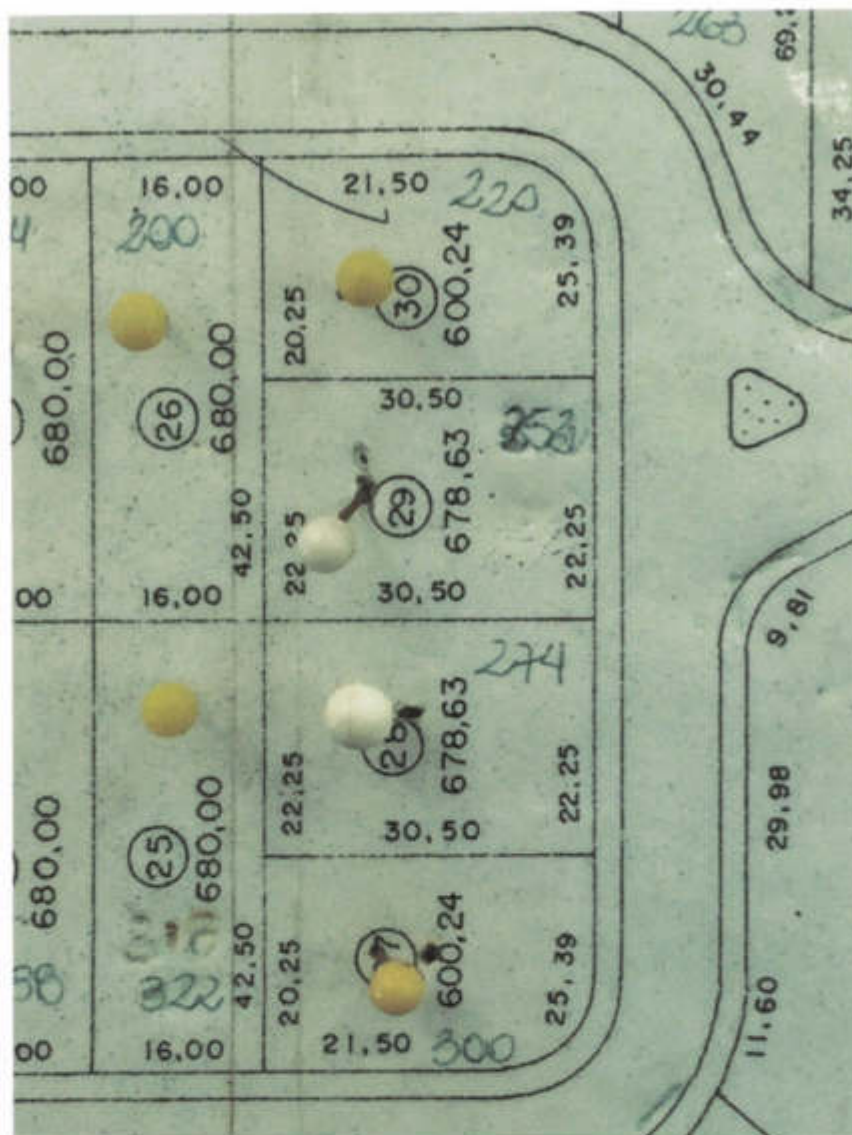


Foto 02 – Vista do lote 29 da Quadra F, Rua Sucupira, 252, terreno com 22,25 m de frente por 30,50 m de profundidade e área de 678,63 m².

863
2



Foto 03 – Vista da fachada de frente para Rua Sucupira.



Foto 04 – Vista parcial da fachada de frente para a rua Sucupira, 252.



Foto 05 – Vista parcial da garagem

864
J



Foto 06 – Vista parcial da fachada lateral direita de quem da rua
Sucupira olha para o imóvel.