

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE VILA PRUDENTE – SP.****Processo nº 1011405 – 33 / 16**

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 260203570, perito judicial nomeado nos autos da ação execução de título extrajudicial, ajuizada por **RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S.A.** em face de **POSTO DE SERVIÇOS J2R LTDA. E OUTROS**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm mui respeitosamente a presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLEMENTAR

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Em junho de 2023 este signatário entregou o Laudo Judicial de Avaliação de fls. 360/434 dos autos, chegando ao seguinte valor para o imóvel constituído de terreno e benfeitorias, sito a Alameda das Sibipurunas 420, no Horizonte Azul - Village Ambiental, Itupeva, SP:

R\$ 932.000,00 (Junho / 2.023)

(Novecentos e Trinta e Dois Mil Reais)

Com a juntada do Laudo, veio a pronunciar o requerente, às fls. 444/445 dos autos, concordando com o resultado do laudo judicial, apenas solicitando que o praxeamento seja realizado pelo valor de liquidação forçada, descrito em resposta a um dos quesitos ofertados.

O requerido não se manifestou.

Às fls. 446 dos autos, veio a respeitável decisão solicitando complementação do laudo por parte deste signatário, em virtude de o Laudo Judicial elaborado apenas considerar o imóvel de matrícula 94.097, restando, portanto, a avaliação do imóvel de matrícula 94.906, conforme penhora registrada às fl. 209 dos autos.

Atendendo ao despacho supra este signatário retorna aos autos para apresentar o complemento solicitado.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

2. AVALIAÇÃO

2.1. DO OBJETO

Considerando que o imóvel a ser avaliado situa-se acoplado ao imóvel avaliado no Laudo Acostado às fls. 360/434, este signatário apenas aplicará os conceitos, metodologias e médias obtidas na amostra de mercado devidamente homogênea e caracterizada no referido laudo, incluindo apenas o imóvel que restou avaliar.

A seguir, a imagem aérea do imóvel, considerando ambas as matrículas:



Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

2.2. DO TERRENO

O terreno ocupado pelo imóvel descrito pela Matrícula 94.906 do 1.º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí – SP, possui formato irregular e topografia plana para quem, da Alameda das Sibipurunas, olha para ele. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e de Normas Técnicas, o qual encerra área total de **1.281,40 m² (um mil, duzentos e oitenta e um metros quadrados e mais quarenta decímetros quadrados)**. Suas principais medidas são:

| | |
|-----------------------------------------------------|---------|
| Frente em linha reta (para a Rua 16) _____ | 2,57 m |
| Frente em curva (para a Rua 16) _____ | 22,58 m |
| Lateral direita (confrontando com o lote 07) _____ | 51,54 m |
| Lateral esquerda (confrontando com o lote 09) _____ | 49,65 m |
| Fundos (confronta com a Gleba A) _____ | 24,96 m |

Cabe esclarecer que o Lote 09, confrontante do lado esquerdo é o mesmo imóvel avaliado no Laudo Judicial acostado às fls. 360/434 dos autos.

2.3. BENFEITORIAS

As benfeitorias inseridas no imóvel foram detalhadas e avaliadas no Laudo Judicial acostado às fls. 360/434 dos autos.

3. AVALIAÇÃO

Este Perito se utilizou tecnicamente das Normas da ABNT, quais sejam:

- NBR-14.653-1:2019 – Avaliação de Bens – Parte-01: Requisitos Gerais;

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

- NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de Bens – Parte -02: Imóveis Urbanos.

Outras Normas também complementaram o trabalho deste Signatário, tais como:

- Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, versão 2011;

3.1. AVALIAÇÃO DA PARCELA – TERRENO

Para identificação do valor unitário do terreno, o Signatário recorreu ao método comparativo direto de dados de mercado, que se caracteriza por: Analisar elementos semelhantes ou assemelhados ao imóvel avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados baseou-se no uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

No presente caso, foi utilizado o processo de tratamento por fatores, onde os elementos selecionados foram homogeneizados, levando em conta: elasticidade de preços (fator oferta), localização, fatores de forma (testada, profundidade, área ou frentes múltiplas), fatores de padrão construtivo e depreciação.

Referido tratamento estatístico encontra-se disponível às fls. 398/411, Anexo I do Laudo Judicial acostado nos Autos às fls. 360/434.

A valoração da cota parte – terreno do imóvel não avaliado, considerou o mesmo valor unitário do laudo judicial e, abaixo segue o valor obtido:

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

3.1.1. VALOR DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo “7. Metodologia” e “8. Procedimentos de avaliação” do Laudo Judicial, temos, para o cálculo do valor do terreno os dados a seguir:

- Vt: Valor do terreno;
- At: 1.281,40 m²;
- Vu: R\$ 269,88/m²;

*O Valor Unitário (VU) de **R\$ 269,88/m²** (duzentos e sessenta e nove reais e oitenta e oito centavos por metro quadrado) foi obtido com base na homogeneização da amostra angariada, e, os cálculos e, imóveis comparativos encontram-se disponíveis nos Anexos I e II.*

Substituindo e calculando:

$$VT = 1.281,40 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 269,88 / \text{m}^2$$

VALOR DO TERRENO

R\$ 345.824,23 (Junho / 2.023)

(Trezentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e vinte e quatro reais
e vinte e três centavos)

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

3.1.2. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel, conforme descrito no Laudo Judicial, será obtido pela soma das seguintes parcelas: Valor do Terreno e Valor das Benfeitorias, corrigidos pelo Fator de Comercialização, já demonstrados na seguinte fórmula:

$$VI = (VT + VB) \times FAM$$

Onde:

| | |
|------------------------|------------------------|
| VI | Valor total do imóvel; |
| VT1 (Matrícula 94.907) | R\$ 312.782,82; |
| VT2 (Matrícula 94.906) | R\$ 345.824,23; |
| VB: | R\$ 619.601,59; |
| FAM: | 1,00. |

Substituindo, obtêm-se:

$$VI = (R\$ 312.782,82 + 345.824,23 + R\$ 619.601,59) \times 1,00$$

$$VI = R\$ 1.278.208,64$$

Portanto, o valor do imóvel em números redondos é:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 1.278.000,00 (Junho / 2.023)

(Um Milhão, Duzentos e Setenta e Oito Mil Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

4. CONCLUSÃO

Sendo assim, pelo que ficou exposto no presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLEMENTAR**, este signatário vem **RETIFICAR** o valor obtido do imóvel constituído de terreno e benfeitorias, sito a Alameda das Sibipurunas S/N, no Horizonte Azul - Village Ambiental, Itupeva, SP, descrito nos termos dos autos da ação execução de título extrajudicial, ajuizada por **RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S.A.** em face de **POSTO DE SERVIÇOS J2R LTDA. E OUTROS**, cujo valor, considerando transação à vista, é de:

R\$ 1.278.000,00 (Junho / 2.023)

(Um Milhão, Duzentos e Setenta e Oito Mil Reais)

Insta considerar retificação do quesito de n.º 7 do rol de quesitos elaborados pelo requerente, conforme segue:

7 - Qual o valor para liquidação forçada?

R: Não está no escopo deste trabalho técnico referida análise, no entanto, estimando-se que a venda desse tipo de imóvel ocorra em até três anos neste mesmo valor, trazendo para a realidade atual, por cálculo simples do valor presente líquido (VPL), tomando como base a inflação (IPC-A, acumulada neste mesmo período), este signatário estima que para liquidar de maneira forçada o valor seria:

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone (011) 2671-1616 com. - **E-mail: peritofabiomartin@gmail.com** - Pág. 8

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Análise da Inflação no período:

| Mês/ano | Índice do mês (em %) | Índice acumulado no ano (em %) | Índice acumulado nos últimos 12 meses (em %) | Número índice acumulado a partir de Jan/93 |
|----------|----------------------|--------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Dez/2020 | 1,35 | 4,5173 | 4,5173 | 1.433,0338 |
| Nov/2020 | 0,89 | 3,1252 | 4,3111 | 1.413,9456 |
| Out/2020 | 0,86 | 2,2154 | 3,9182 | 1.401,4725 |
| Set/2020 | 0,64 | 1,3439 | 3,1352 | 1.389,5226 |
| Ago/2020 | 0,24 | 0,6994 | 2,4383 | 1.380,6862 |
| Jul/2020 | 0,36 | 0,4583 | 2,3055 | 1.377,3805 |
| Jun/2020 | 0,26 | 0,0979 | 2,1322 | 1.372,4397 |

Fonte: <https://www.portalbrasil.net/ipca/>

| Mês | Índice | | | Nº índice Desde Jan/1993 Dez/1992 = 1,00 |
|----------|--------|-----------|----------------------|---------------------------------------------|
| | Do mês | Acumulado | | |
| | | No ano | Nos últimos 12 meses | |
| Mai/2023 | 0,23 | 2,9532 | 3,9358 | 1.717,7247 |
| Abr/2023 | 0,61 | 2,7170 | 4,1847 | 1.713,7830 |
| Mar/2023 | 0,71 | 2,0942 | 4,6507 | 1.703,3923 |
| Fev/2023 | 0,84 | 1,3745 | 5,5963 | 1.691,3834 |
| Jan/2023 | 0,53 | 0,5300 | 5,7743 | 1.677,2942 |

Fonte: <https://www.portalbrasil.net/ipca/>

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Tomando o índice como base para o cálculo da taxa acumulada da inflação no período, chegou-se na seguinte fórmula:

$$i = \frac{\text{Índice}_{\text{Mai23}}}{\text{Índice}_{\text{jun20}}}$$

Substituindo e calculando, temos:

$$i = \frac{1.717,7247}{1.372,4397}$$

O que resulta:

$$i = 1,2516 \text{ ou } 25,16\%$$

Assim, nos três últimos, anos, o IPC-A, obteve uma taxa de 25,16%, conforme se observou.

O Valor Presente Líquido (que seria nosso valor para liquidação forçada), aplicado a uma taxa fictícia igual à inflação no período em que se estima o tempo de venda no valor atual, teria o seguinte retorno, atualmente:

$$VP = \frac{FC}{(1 + i)^n}$$

Onde:

- VP = Valor Presente
- FC = Fluxo de Caixa (neste cenário, o valor do imóvel)
- i = Taxa de desconto (neste cenário, a inflação acumulada)
- n = período (neste cenário, arbitrado em três anos)

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Como o cálculo do IPC-A já abrange os três anos, a taxa assumirá esse valor e cada período (igual a um) equivale ao montante de três anos.

Substituindo e calculando, temos:

$$VP = \frac{R\$ 1.278.000,00}{(1 + 0,2516)^1}$$

Do que resulta:

$$VP = R\$ 1.021.093,00$$

Ou, em números redondos: R\$ 1.021.000,00 (Um Milhão, Vinte e Um Mil Reais) – Valor para eventual Liquidação Forçada, que considerou:

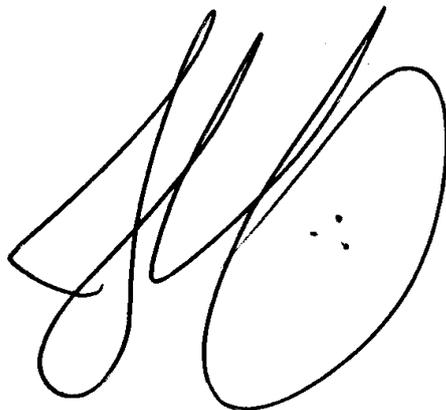
- **O mesmo cenário econômico atual;**
- **As mesmas condições de oferta e demanda sobre esse tipo de imóvel;**
- **Como taxa de desconto, o resultado da inflação (IPC-A/IBGE) dos últimos três;**
- **Como período, a venda do imóvel sob judice, no valor atual, em três anos;**

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

5. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer encerro o presente Laudo de Avaliação Judicial Complementar, sendo que este é composto por 12 (doze) folhas deste papel, impressas no anverso destas, estando todas as folhas digitalizadas, exceto esta última que vai também datada e assinada.

São Paulo, 29 de fevereiro de 2.024.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP

Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP.