

Prof. Dr. Antonio Zeca Filho

Processo nº 0043357-36.2008.8.26.0071

Assunto: LAUDO DE AVALIAÇÃO

Engenheiro Civil CREA 0600364729

Vara Cível

4ª

Página

1 / 20

Data

23.09.2020

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 4ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU - SP.

Processo Físico nº: 0043357-36.2008.8.26.0071

Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - - Espécie de Contratos

Exequirente: Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI

Executado: Espólio de José Gaspar da Silva e outros

Antonio Zeca Filho, engenheiro civil, CREA 0600364729, na qualidade de Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos do processo em epígrafe, conforme r. despacho de fls. 241, tendo procedido as vistorias, diligências, estudos, pesquisas e demais serviços complementares, necessários ao cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem mui respeitosamente, a presença de Vossa Excelência para apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Rua Prof. Gerson Rodrigues, 4-77 - Bauru-SP - Tel. (14) 3313-7899
E-mail: zeca2103@gmail.com



205
W

ÍNDICE

ITEM	DESCRIÇÃO	PÁGINA
1.	DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
2.	METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	4
2.1.	MÉTODO EVOLUTIVO	4
2.2.	APLICADO AO TERRENO	4
2.3.	APLICADO À CONSTRUÇÃO	4
3.	INFORMAÇÕES DO IMÓVEL	8
3.1.	VISTORIA	9
3.2.	LOCALIZAÇÃO	9
3.3.	REGISTRO FOTOGRÁFICO	10
3.4.	INFORMAÇÕES GERAIS DO LOCAL	11
3.5.	DESCRIÇÃO DO TERRENO	13
3.6.	DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO	14
4.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	14
4.1.	DO TERRENO	15
4.2.	DA CONSTRUÇÃO	15
4.3.	VALOR DO IMÓVEL	16
5.	ENCERRAMENTO	17
	DOC. 01	18
	DOC. 02	19
	DOC. 03	20



1. DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- 1.1. O objetivo da presente perícia consiste na avaliação do imóvel penhorado, objeto da matrícula nº 14.425 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru (fls. 238), conforme decisão de fls.241
- 1.2. Tendo em vista o objeto da demanda, bem como a especificidade da matéria, tornou-se necessária esta perícia técnica, tendo sido o signatário honrado por nomeação da MM Juíza (fls.241).
- 1.3. O trabalho será embasado nas seguintes normas, parâmetros e procedimentos:
 - a) ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Rio de Janeiro, NBR 14653-1: Avaliação de bens. Parte 1 - Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro. 2001. 10p.
 - b) ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Rio de Janeiro, NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 2 - Imóveis urbanos. Rio de Janeiro. 2011. 34p.
 - c) ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Rio de Janeiro, NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 4 - Empreendimentos. Rio de Janeiro. 2004. 16p.
 - d) NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS (IBAPE/SP; 2011)
 - e) FIKER, J. Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos / José Fiker – 1 ed. : São Paulo : Pini 2001. 131p.
 - f) MOREIRA, A. L. Princípios de Engenharia de Avaliações / Eng. Alberto Lélío Moreira – 3ª ed. São Paulo: Pini 1994. 379p.
 - g) CANDELORO, Milton – Avaliação de Alugueis – Editora Pini – São Paulo, 1991.
 - h) AURICCHIO, Luiz – Aluguel Imobiliário – Editora Pini – São Paulo.
 - i) PELLEGRINO, José C.– Engenharia de Avaliações – Editora Pini – S.P., 1976.
 - j) ABUNAHMAN, Sérgio Antonio – Engenharia Legal e de Avaliações - : Editora Pini – São Paulo: 4ª ed.
 - k) Projeto NBR 12721 - Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios



283
W

2. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.

2.1. MÉTODO EVOLUTIVO

Conforme item 8.2.4 – **Método Evolutivo**, da NBR 14653-2: 2004, a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VC) \cdot FC$$

Onde:

VI = valor do imóvel, em reais.
VT = valor do terreno, em reais.
VC = valor da construção, em reais.
FC = fator de comercialização.

Para aplicação do método evolutivo exige-se que:

- a) O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

2.2. APLICADA AO TERRENO

O método mais recomendável para avaliação de terrenos urbanos é o **“MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO”**, através do qual é identificado o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



Considerando ser um **Método Comparativo**, é essencial que as amostras coletadas tenham perfeitas identificações com o bem avaliando, o que, na maior parte das vezes isto não ocorre. O método comparativo consiste basicamente no tratamento estatístico de dados de mercado obtidos mediante pesquisa de imóveis similares e, portanto, comparáveis ao imóvel avaliando.

Para que o processo de comparação se efetive, numa condição estatisticamente consistente, os elementos (imóveis) que se situam fora de um limite de confiança, previamente definido, deverão ser descartados, numa operação denominada de **"saneamento da amostra por exclusão dos elementos suspeitos"**

A operacionalização do método comparativo se desenvolve com base nos valores dos imóveis pesquisados (terrenos) depois de devidamente **"homogeneizados"**. A **"homogeneização"** é um processo pelo qual, os valores pesquisados, são transformados de modo a serem corrigidas as "diferenças" entre eles e o imóvel avaliando; de sorte que, procura-se determinar, a partir de banco de dados coletados, uma base média de preço que seria aplicável ao imóvel avaliando.

Considerando que o trabalho de avaliação será desenvolvido através de metodologia adequada e que serão atendidos os requisitos prescritos em Normas Técnicas, quanto a coleta de dados, qualidade da amostra (idoneidade das fontes de informações, sua atualidade, semelhança com o imóvel avaliando, número de elementos maior ou igual a 6), tratamento estatístico dos elementos e homogeneização dos dados, pode-se considerar que a avaliação do terreno apresenta nível de rigor **normal**.

Tendo sido realizado a pesquisa de mercado de terrenos transacionados ou em ofertas, aqui considerado o preço a vista, essas amostras serão



homogeneizadas, individualmente, através dos fatores de homogeneização, segundo a seguinte expressão:

$$V_{uh} = V_{up} \times F_f \times C_p \times C_f \times F_{tr} \times F_{top} \times C_s \times C_e \times C_M$$

- onde:
- V_{uh} = valor unitário homogeneizado do terreno, R\$/m²
 - V_{up} = valor unitário pesquisado do terreno, R\$/m²
 - F_f = fator de fonte
 - C_p = coeficiente de profundidade
 - C_f = coeficiente de frente ou testada.
 - F_{tr} = coeficiente de transposição
 - F_{top} = Fator topográfico
 - C_s = coeficiente de superfície
 - C_e = coeficiente de esquina
 - C_M = Coeficiente de melhoramento público

DETALHAMENTO DOS FATORES

- Correção da elasticidade da informação pelo fator de fonte;
Nota: Este fator, comumente chamado de fator fonte (F_f) poderá variar de 0,90 até 1,00, ou seja de 10% até 0%, segundo o mercado local.

- coeficiente de profundidade (C_p);
Nota:

Para lotes com profundidade equivalente (P_e), compreendida entre a profundidade mínima (P_{mi}) e a profundidade máxima (P_{ma}), $C_p = 1,00$.

1. Para lotes com profundidade equivalente (P_e), compreendida entre a profundidade mínima recomendada para o local (P_{mi}) e a metade dessa profundidade mínima, $C_p = (P_{mi} / P_e)^{0,5}$.

2. Para lotes com profundidade equivalente (P_e), compreendida entre a profundidade máxima recomendada para o local (P_{ma}) e o dobro dessa profundidade máxima, $C_p = (P_e / P_{ma})^{0,5}$.

- coeficiente de frente (C_f);



Nota:

A frente do lote vai atuar como fator valorizante se for maior que a de referência e desvalorizante se for menor que a frente padrão, segundo a seguinte expressão matemática.

$$C_f = (F_r / F_e)^{0,25}$$

- fator de transposição (**F_{tr}**);

Nota:

Quando se transpõe certo elemento pesquisado para o local do imóvel avaliando, o seu valor unitário é corrigido pelo fator de transposição, determinado pela relação:

$$F_{tr} = (I_a / I_p)$$

Onde:

I_a = Índice do local onde se situa o avaliando (ou índice fiscal)

I_p = Índice do local onde se situa o elemento pesquisado (ou índice fiscal)

- fator de topografia (**F_{top}**), conforme valores tabelados.

Nota:

Situação paradigma = 1,0 (terreno planos), demais situações são tabelados.

- coeficiente de superfície (**C_s**);

Nota:

Situação paradigma = 1,0 (terreno seco), demais situações são tabelados.

- coeficiente de esquina (**C_e**)

Nota:



Para meio de quadra e de esquina ou várias frentes localizados nas zonas de residências isoladas, não deverão ter valorização pelo acréscimo de outra frente, a menos que condições especiais a justifiquem, neste caso = 1.

- Coeficiente de melhoramento (C_M).

Nota:

Situação paradigma = 1,0 (terreno com todos os melhoramentos públicos), demais situações são tabelados.

Uma vez calculado o valor homogeneizado das amostras coletadas, calcula-se a Média Aritmética, e, em seguida a Média Saneada (M_s), contida no intervalo de confiança de 30% para mais e para menos. O resultado desse cálculo representa o valor unitário de terreno (V_u).

$$V_u = M_s$$

V_u = Valor unitário do terreno, R\$/m²

O valor do terreno será calculado segundo a expressão:

$$V_T = V_u \times A_T$$

V_T = valor do terreno em R\$

A_T = área do terreno em (m²)

2.3. APLICADA À CONSTRUÇÃO

Adotou-se **O Método de Reprodução**, baseado na literatura de FIKER, J. - Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos / José Fiker. - 3. ed. : São Paulo : Pini, 2008.

Para o cálculo do valor de reprodução da construção (**VC**), será usada a tabela de CUPE - CUSTO UNITÁRIO PINI DE EDIFICAÇÕES - SP, publicado mensalmente pela Editora Pini - DOC. 01

Para o cálculo do valor de reprodução da benfeitoria, (**VB**), será aplicado sobre o (**CUPE**), o seguintes fator:



➤ F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, para levar em conta a depreciação, conforme o método combinado de ROSS-HEIDECKE. – DOC. 02 e DOC. 03

O fator F_{oc} é determinado pela seguinte expressão:

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

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.Doc. 03

K = coeficiente de Ross-Heidecke, encontrado na Tabela 2. Doc. 04
O valor da construção (VC) será calculado pela seguinte expressão:

$$VC = CUPE \times A_E \times F_{oc} \text{ valor em reais.}$$

Onde:

VC = valor da construção, em reais.

CUPE = Custo Unitário Pini de Edificações.

A_E = Área construída, em m².

F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, para levar em conta a depreciação, conforme o método combinado de ROSS-HEIDECKE.

3. INFORMAÇÕES DO IMÓVEL.

3.1. VISTORIA.

A visita neste imóvel foi realizada no dia 04 de agosto de 2020 às 10:00 horas. Foi acompanhada pela Sra. Maria Aparecida esposa do requerido.



293

3.2. LOCALIZAÇÃO.

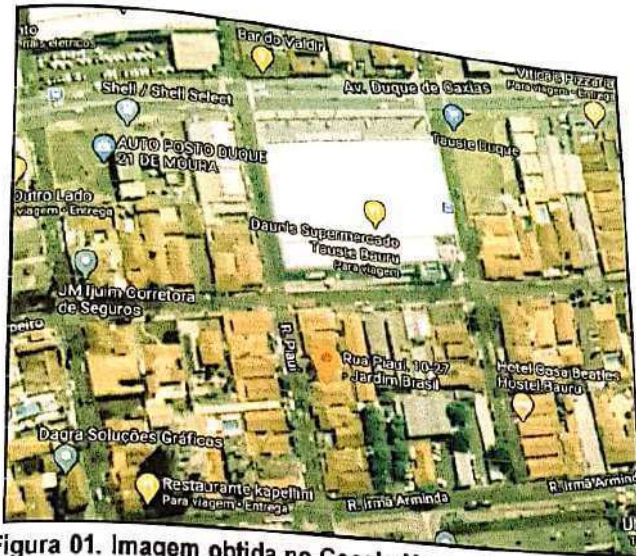


Figura 01. Imagem obtida no Google Mapa – Localização do imóvel Rua Piauí, 10-27 – Bauru.

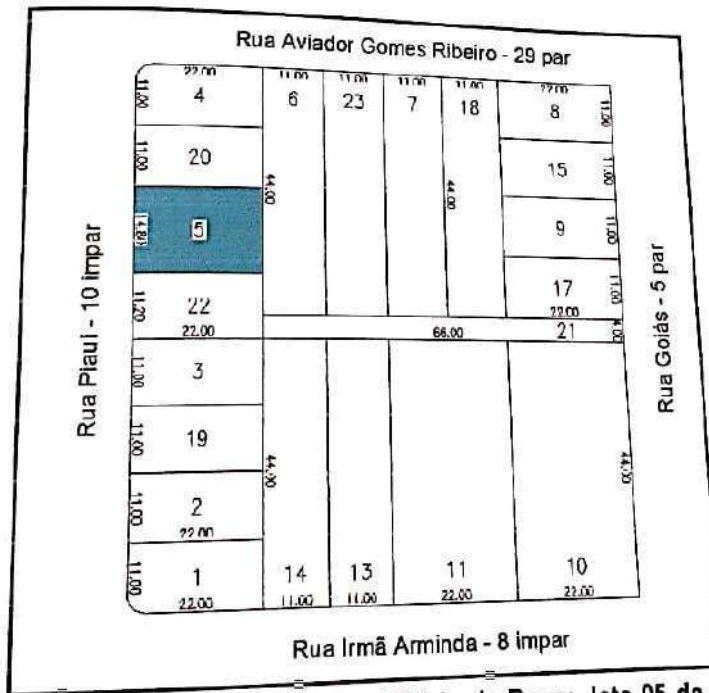



Figura 02. Cadastro Físico Imobiliário de Bauru. lote 05 da quadra 0081 do setor 3. Parte do Lote 461-B, da quadra 60, Vila Cardia Bauru, medindo 14,80m de frente e de fundos por 22,00m de cada lado. área de 365,60.



294
W

 **PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU**
Secretaria de Economia e Finanças
Departamento de Arrecadação Tributária

Imprimir

ATESTADO DE VALOR VENAL

Documento emitido eletronicamente. Número da transação: 2212344

Atestamos para os devidos fins, que o imóvel situado à RUA PIAUI, 10-27, P/L461B Q60 VL CARDIA, identificação municipal 30081005, encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando como - proprietário: JOSE GASPAR DA SILVA - CPF/CNPJ: 601.663.808-06.

Valor Venal referente ao Exercício de 2020	
Area Territorial:	325,60 m ²
Area Construída:	169,13 m ²
Valor Venal Territorial:	R\$ 139.946,04
Valor Venal Predial:	R\$ 181.751,87
Valor Venal Total:	R\$ 321.697,91
Valor mínimo de referência para ITBI:	R\$ 321.697,91

Figura 03. Atestado de Valor Venal do Imóvel.

3.3. REGISTRO FOTOGRÁFICO.



Imagem 01. Vista da casa

Imagem 02. Varanda



296
W



Imagem 03. Sala de estar



Imagem 04. Sala de jantar



Imagem 05. Cozinha



Imagem 06. Área de serviço



Imagem 07 Banheiro



Imagem 08. Dormitório



296
 W



3.4. INFORMAÇÕES GERAIS DO LOCAL.

O Quadro 01 a seguir sintetiza os serviços públicos existentes no local do imóvel avaliando, as utilidades públicas existentes na região e a zona de uso predominante.

Quadro 01 – Informações Gerais do Local

SERVIÇOS URBANOS			UTILIDADES		
SIM	NÃO	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	SIM	NÃO	DESCRIÇÃO
X		Energia domiciliar	X		Comércio
X		Iluminação pública	X		Escola
X		Pavimentação	X		Correio
X		Guias e sarjetas	X		Igreja
X		Arborização		X	Ass. Médico Hosp.
	X	Gás encanado		X	Recreação
X		Rede de telefone		X	Bancos
X		Rede de água			
X		Rede de esgoto			
X		Rede de águas pluviais	X	Residencial	X Urbana
X		Condução coletiva	X	Comercial	Suburbana
X		Coleta de lixo		Industrial	Rural
				Mista	



3.5. DESCRIÇÃO DO TERRENO.

Quadro 02 – Descrição do Terreno

FORMATO		TOPOGRAFIA		SITUAÇÃO	
X	Retangular	X	Em nível	1	Nº de testada
	Trapezoidal		Inclinado		Esquina
	Irregular	X	Em aclave	X	Meio de quadra
			Em declive		Quadra inteira
DIMENSÕES (m)		ÁREAS (m²)		TERRENO - PADRÃO	
Frente	14,80	325,80		Profundidade: 20,00m a 40,00m	
Lado direito	22,00			Frente: 11,00m	
580,92	22,00			Preço unitário pesquisado	
Fundos	14,80			R\$	

OBSERVAÇÕES:
 Matrícula nº 14.425 Primeiro Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru.
 Cadastro Físico Prefeitura 3 / 0081 / 005

3.6. DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO.

Quadro 03 – Descrição da Construção

PRÉDIO RESIDENCIAL	SITUAÇÃO	GARAGEM		ÁREAS (m²)		OUTROS DADOS
	X	Isolada	X	Coberta	Corpo Principal	140,00
	Semi-isolada			Outros	40,00	Idade 40 anos
	Não isolada		Descoberta	Total	180,00	Estado (e)
	Geminada					
	Semi-geminada		Não tem			
	Vila					
	Condomínio					
	Conj. habitacional					
X	Com recuo de frente					
	Sem recuo de frente					
	Com recuo de fundos					
X	Sem recuo de fundos					

Sala de estar, sala de jantar, cozinha, 3 dormitórios, 2 banheiros, área de serviço, dormitório e BDC de empregada
 Vida útil estimada: 70 anos.
 Estado de conservação: (h) entre reparos importantes e sem valor

Quadro 04 – Descrição do Padrão da Construção

TIPO: RESIDENCIAL	ESPECIFICAÇÕES Ref. Padrão da área principal	PADRÃO CONSTRUÇÃO - TABELA IBAPE							
		Luxo	Fino	Sup.	Med..	Simp.	Econ.	Prol.	Rúst.
	ESTRUTURA				X				X
	PISOS				X				X
	PAREDES				X				X
	TETOS				X				X
	ESQUADRIAS				X				X
	METAIS				X				X
	LOUÇAS				X				X
	EQUIPAMENTOS				X				X
	Classe: Residencial – Casa Padrão Médio - médio: R1 Médio	Ref. JAgosto de 2020 - Fonte Tabela Pini – DOC. 01 CUPE = R\$ 1.984,00 m² -							



288
 W

Quadro 05 – Descrição do Estado de conservação.

IRREGULARIDADES.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Tabela IBAPE: (e) – entre reparos importantes e sem valor
 Tabela de Ross- Heidecke - Vida referencial= 70 anos – Idade Aparente =40 anos
 Depreciação: $Foc = R + K * (1-R) = 0,20 + 0,46 * (1-20) = 0,56$

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

O imóvel será avaliado segundo a seguinte equação matemática:

$$VI = (VT + VC) \cdot FC$$

Onde:

- VI = valor do imóvel, em reais.
- VT = valor do terreno, em reais.
- VC = valor da construção, em reais.
- FC = fator de comercialização.

4.1. DO TERRENO

Após ampla pesquisa junto às imobiliárias locais e site de imobiliarias em oferta no google de terrenos na Vila Cardia, chegou-se no seguinte resultado

Quadro 06 – Valor unitário do terreno.

IMOBILIÁRIAS	R\$ /m ²
1. Imobiliária Damiaty – Carlos Alberto Damiaty – Fone 99652-5755	800,00
2. Moraes Imobiliária Pireli – COD. TE 0302 – Tel. (14) 3321-7000	800,00
3. Vicente Imóveis – Inf.. Vicente – Fone- (14) 3016-0190	750,00
4. Imobiliária João Parreira de Miranda – Inf. João Fone 3202-9055	800,00
5. Imobiliária H2- Paulo Aragão – Cel. 9772-1290 – (14) 3104-5677	800,00
6. Vip Acessoria Imobiliária – Luiz Gonsalves – Fone 3234-2322	750,00

Quadro 07 – Homogeneização das amostras

Amostras Pesquisadas N	V _{up} Pesquisado (R\$/m ²)	Fatores de Homogeneização								V _{uh} Homogeneizado (R\$/m ²)
		F _r	C _p	C _f	F _{tr}	F _{top}	C _F	C _e	C _M	
N ₀₁	800,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	720,00
N ₀₂	800,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	720,00
N ₀₃	750,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	675,00
N ₀₄	800,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	720,00
N ₀₅	800,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	675,00
N ₀₆	750,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4.230,00
SOMA										



298
W

Quadro 08 – Cálculo da média aritmética

Terreno		
Limite Superior (+30%)	R\$ 705,00 x 1,30 =	
Média Aritmética (valor arredondado)	R\$ 4.230,00 / 6 =	R\$ 916,00 / m ²
Limite Inferior (-30%)	R\$ 705,00 x 0,70 =	M _a = R\$ 705,00/m ²
Nota: Considerando que os valores das amostras encontram-se dentro do limite de confiança estabelecido, tem-se:		R\$ 493,00/m ²

$$M_a = M_s = V_u = R\$ 705,00/m^2$$

Valor unitário (V_u) valido para o mês de referência: setembro de 2020: V_u = R\$ 705,00/m²

O valor do terreno (V_T) será calculado pela seguinte expressão matemática:

$$V_T = V_u \times A_T$$

$$V_T = R\$ 705,00/m^2 \times 325,60m^2 = R\$ 229.548,00$$

**Valor do terreno – arredondado.
R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais).**

4.2. DA CONSTRUÇÃO

$$VB = CUPE \times AE \times FOC.$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria em reais (R\$)

$$CUPE = R\$ 1.984,00/m^2$$

$$AE : 180,00m^2.$$

$$FOC = 0,56$$

Substituindo os valores na fórmula temos:

$$VB = CUPE \times AE \times FOC.$$



LAUDO DE AVALIAÇÃO

$$VB = R\$ 1.984,00m^2 \times 180,00m^2 \times 0,56 = R\$ 199.987,00$$

Valor da construção (arredondado): R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

4.3. VALOR DO IMÓVEL

$$VI = (VT + VC) \cdot FC$$

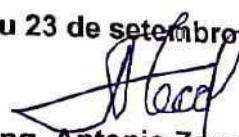
$$VI = (R\$ 230.000,00 + R\$ 200.000,00) \times 1,00 = R\$ 430.000,00$$

**VALOR DO IMÓVEL - R\$ 430.000,00
(quatrocentos e trinta mil reais.)**

5. ENCERRAMENTO.

O signatário encerra o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, composto de 20 (vinte) folhas, todas assinadas digitalmente.

Bauru 23 de setembro de 2020.


Eng. Antonio Zeca Filho
Perito Judicial.

- DOC. 01. CUPE - CUSTO UNITÁRIO PINI DE EDIFICAÇÕES.
- DOC - 02- TABELA VIDA UTIL E VALOR RESIDUAL
- DOC. - 03 - TABELA HOSS HEIDECKE

