

LAUDO PERICIAL

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	3
2 SOLICITANTE	3
3 INTERESSADOS	3
4 OBJETIVOS DA PERÍCIA	3
5 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	3
6 PERÍCIA REALIZADA	4
7 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	7
8 AVALIAÇÃO	18
9 ENCERRAMENTO	33

1. INTRODUÇÃO

O presente laudo tem por finalidade, mediante vistoria “in loco” e estudos técnicos, identificar e calcular o valor dos imóveis.

Os imóveis estão localizado em dois bairros distintos do município de Itapetininga - SP.

2. SOLICITANTE

- Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Itapetininga
- Ação de Indisponibilidade de bens
- Processo Nº 0002226-10.2024.8.26.0269

3. INTERESSADOS

AUTOR: Juliana Cristina de Sousa

REQUERIDO: Fundação Karnig Bazarian

4. OBJETIVOS DA PERÍCIA

Proceder às diligências que se fizerem necessárias e apresentar as conclusões sobre o valor dos imóveis em questão.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

6. PERÍCIA REALIZADA

Vistoria inicial realizada no dia 05/08/2024 às 14:30 horas, quando foram aferidos os locais de acordo com suas matrículas no Cartório de Registro local, sendo elas:

22.475 – Vila Barth

41.716 – Vila Barth

41.720 – Fazenda Sobradinho

55.866 – Fazenda Sobradinho

71.861 – Vila Barth

71.862 – Vila Barth

Transcrições das matrículas iniciais:

71.862 – Imóvel: Um terreno urbano, de formato irregular, constituído pelo lote trinta e quatro (34), da quadra sete (7), do loteamento denominado Vila Barth, na cidade e comarca de Itapetininga, medindo nove (9) metros e oitenta e cinco (85) centímetros de frente para rua Érico Veríssimo; do lado direito, de quem da frente olha para o imóvel, formando ângulo interno de 89 41' 19", em relação a via pública e ângulo interno de 90 18' 41", em relação aos fundos, mede quarenta e nove (49) metros e setenta (70) centímetros, confrontando com os lotes um – A (1-A), três (3), quatro (4), cinco (5) e seis (6); do lado esquerdo, formando ângulo interno de 90 29' 04", em relação a via pública, e ângulo interno de 89 30' 56", em relação aos fundos, mede quarenta e nove (49) metros e setenta (70) centímetros, confrontando com o lote trinta e três (33); e, nos fundos, medindo dez (10) metros, confronta com lote seis (6) e parte do lote vinte e sete (27), encerrando a área de quatrocentos e noventa e três (493) metros e vinte e sete (27) decímetros quadrados.

71.861 – Um terreno urbano, de formato irregular, constituído pelo lote trinta e três (33), da quadra sete (7), do loteamento denominado Vila Barth, na cidade e

comarca de Itapetininga, medindo dezenove (19) metros e setenta e cinco (75) centímetros de frente para a rua Érico Veríssimo; do lado direito, de quem da frente olha para o imóvel, formando ângulo interno de 89 30' 56'', em relação a via pública, e ângulo interno de 85 27' 30'', em relação aos fundos, mede quarenta e nove (49) metros e setenta (70) centímetros, confrontando com o lote trinta e quatro (34); do lado esquerdo, formando ângulo interno de 90 em relação a via pública, e ângulo interno 95 01' 34'', em relação aos fundos, mede quarenta e oito (48) metros, confrontando com os lotes vinte e sete (27) a trinta e dois (32); e, nos fundos, medindo dezenove (19) metros e quarenta (40) centímetros, confronta com o lote vinte e sete (27), encerrando a área de novecentos e cinquenta e quatro (954) metros e setenta (70) decímetros quadrados.

41.716 – O prédio n 666, da Avenida São João, na Vila Barth, nesta cidade e 1 Subdistrito, constituído de um complexo civil para fins escolares, com 1.071,00 metros quadrados de área construída e respectivo terreno, representado pelos lotes ns. 23, 24, 25, 26 e 27, da quadra 7, formando um só todo, com as medidas e confrontações seguintes: pela frente, na extensão de 50,00 metros, com a Avenida São João, de um lado na extensão de 48,00 metros, com Aristeu de Albuquerque e parte com Francisco Rodrigues Junior; do lado oposto, na extensão de 48,00 metros, com Francisco Rodrigues Junior; e, nos fundos, na extensão de 50,00 metros, com Aristeu Albuquerque e parte com Francisco Rodrigues Junior.

22.475 – Um terreno representado pelo lote 07, da quadra 7, do loteamento Vila Barth, situado nesta cidade e 1 subdistrito, medindo e dividindo pela frente, em 10,00 metros, com a Rua Jair Barth; de um lado, em 48,00 metros, com o lote 08; de outro lado em 48,00 metros, com o lote 06; e, nos fundos, em 10,00 metros, com SEI-Sociedade Educacional de Itapetininga, encerrando a área de 480,00 metros quadrados.

55.866 – O terreno situado nesta cidade e 2 Subdistrito, na antiga Fazenda Sobradinho, com a área de sessenta e dois mil trezentos e sete (62.307) metros

quadrados e quarenta e quatro (44) centímetros, dentro das seguintes divisas e confrontações: começa no marco 1, cravado no canto das divisas com o remanescente de Yolanda Franco Vampré, seguindo em 41 20' NE, na distância de trezentos e setenta e dois (372) metros até o marco 2, confrontando com a gleba 6; do marco 2, segue no rumo 80 05' NW, na distância de cem (100) metros até encontrar o marco 4; daí vira à direita, rumo 80 15' NW, na distância de cento e cinquenta (150) metros, dividindo – desde o marco 2, até este ponto com a Fundação Karnig Bazarian; aí deflete à esquerda e segue em trezentos e treze (313) metros e cinquenta e seis (56) centímetros, até encontrar o ponto 1, dividindo com o remanescente de Yolanda Franco Vampré.

41.720 – uma área de terras contendo 15.000,00 metros quadrados, destacada da Fazenda Sobradinho, nesta cidade e 2 Subdistrito, dentro das seguintes divisas e confrontações: começa no marco C (referido escritura de doação que a Sipal fez à adquirente) e segue em 100,00 metros, dividindo pela Avenida Projetada, com a área doada ao Dr. Henry J. R. Sanson, finda esta extensão, deflete à esquerda e segue em linha reta em 150,00 metros; aí deflete à esquerda e segue em 100,00 metros, até encontrar a linha de divisa ente os marcos C e D, citados na escritura acima mencionada, dividindo nas duas extensões, com terreno da Sipa Construtora e Imobiliária Paulista S/A.; deflete à esquerda e segue pela citada linha D e C, este ponto inicial, dividindo com a mencionada área de 100.000,00 metros quadrados, anteriormente doada à Fundação.

7. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Figura 1 - Imóvel matrícula 22.475



Figura 2 - Imóvel matrícula 22.475



Figura 3 - Imóvel matrícula 22.475



Figura 4 - Imóvel 71.862



Figura 5 - Imóvel 71.861



Figura 6 - imóvel 71.862



Figura 7 - Imóvel 71.862



Figura 8 - Imóvel 71.861



Figura 9 - Imóvel 71.861



Figura 10 - Imóvel 41.716



Figura 11 - Imóvel 41.716



Figura 12 - Imóvel 41.716



Figura 13 - Imóvel 55.866



Figura 14 - Imóvel 55.866



Figura 15- Imóvel 55.866



Figura 16- Imóvel 55.866

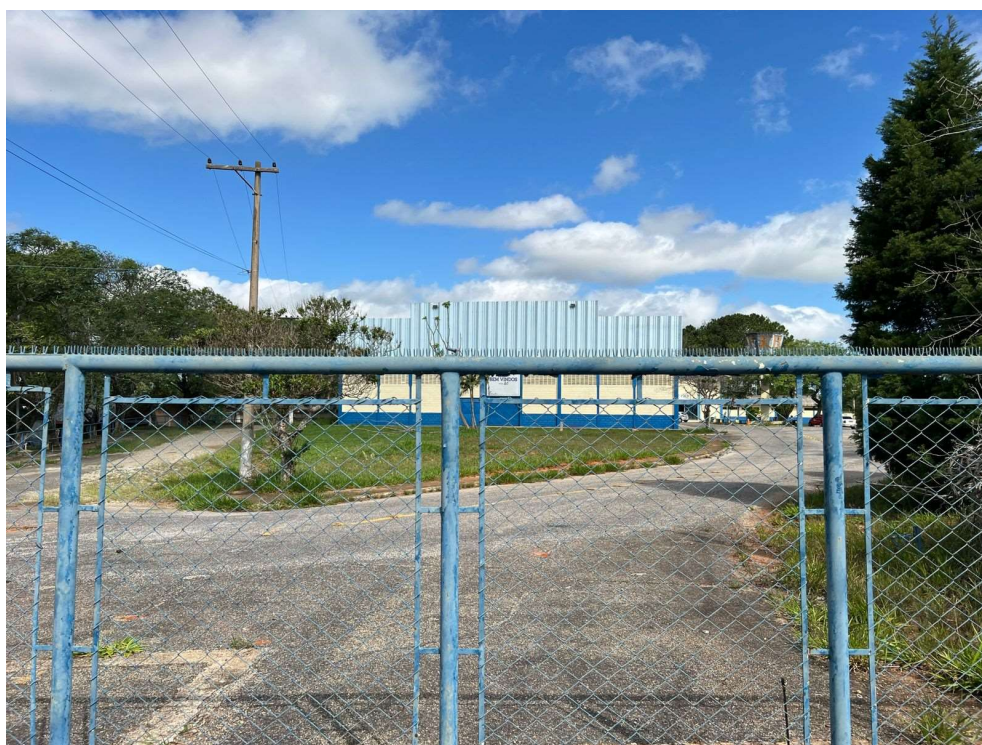


Figura 17 - Imóvel 41.720



Figura 18- Imóvel 41.720



Figura 19- Imóvel 41.720



Figura 20- Imóvel 41.720

8. AVALIAÇÃO

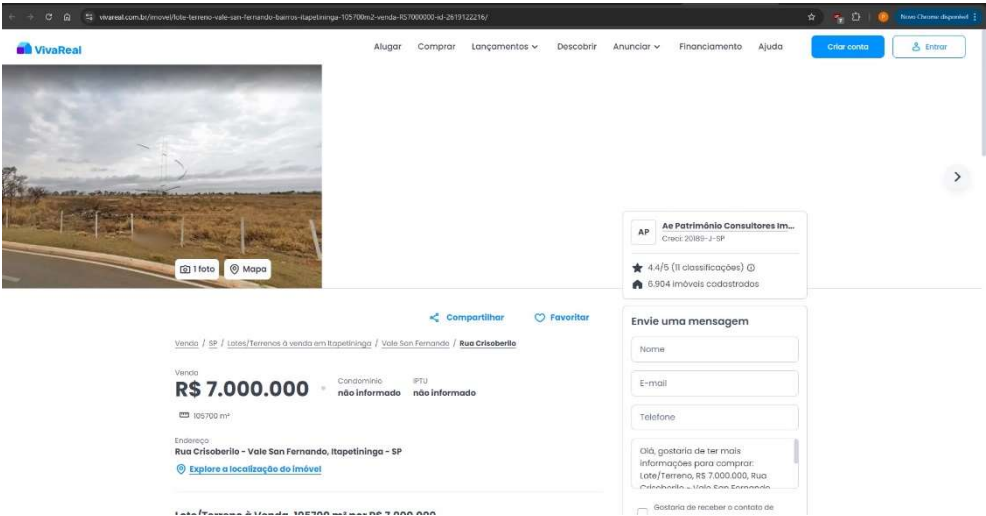


Figura 21 – Imóvel 1

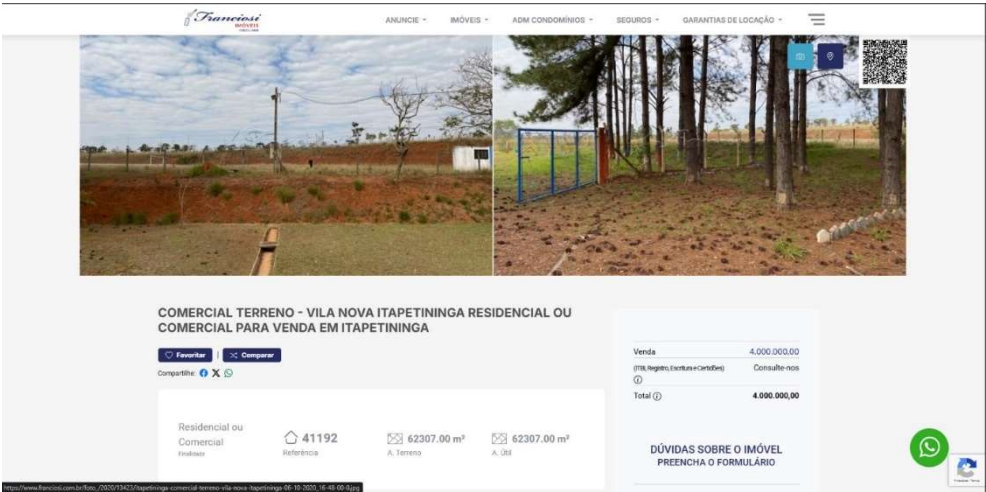


Figura 22 - Imóvel 2

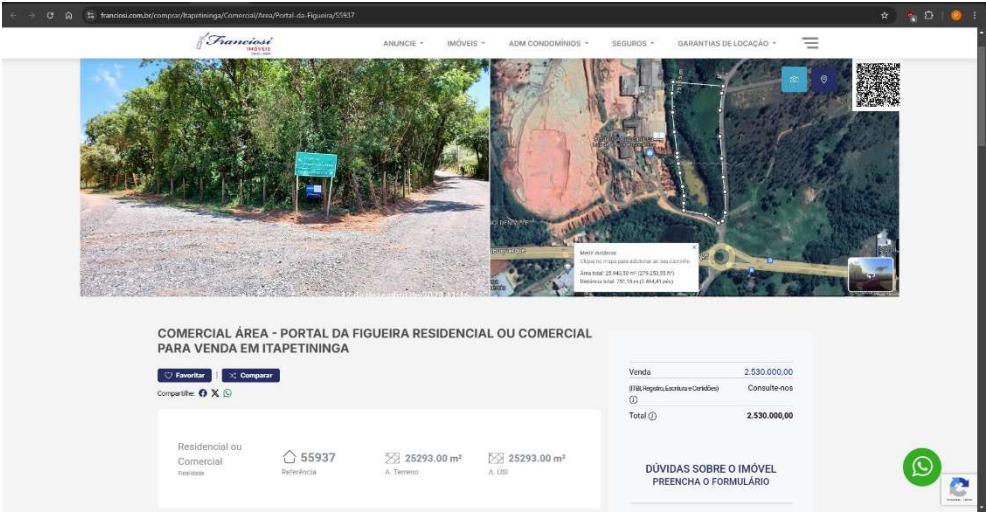


Figura 23 - Imóvel 3

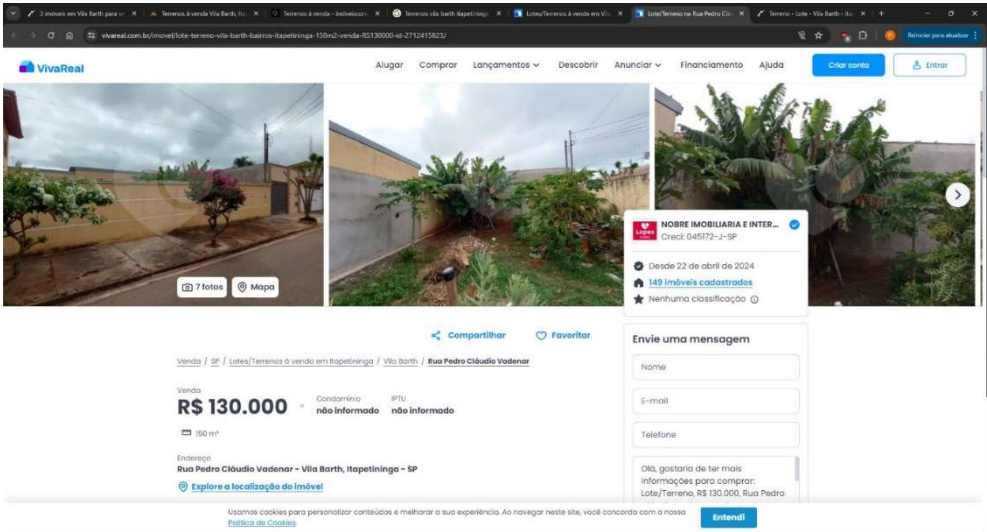


Figura 24 - Imóvel 5

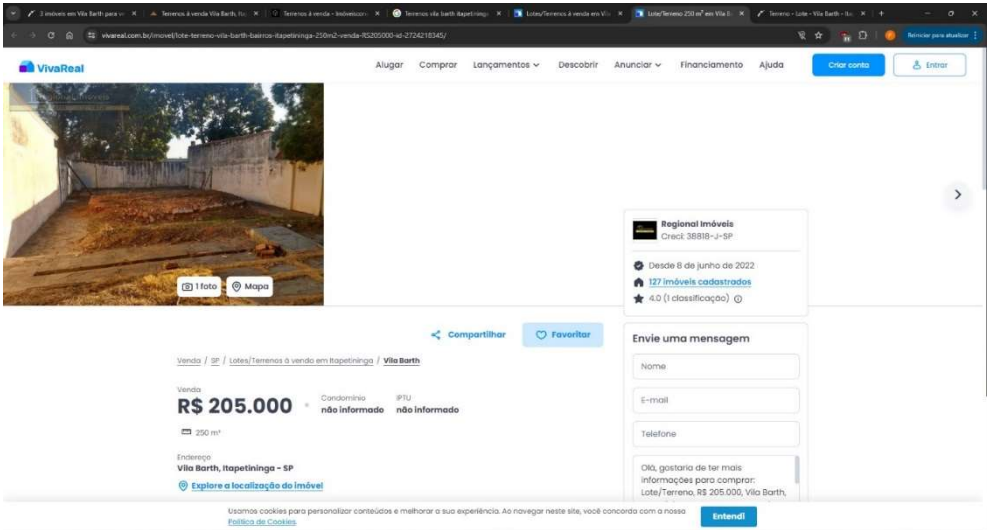


Figura 25 - Imóvel 6

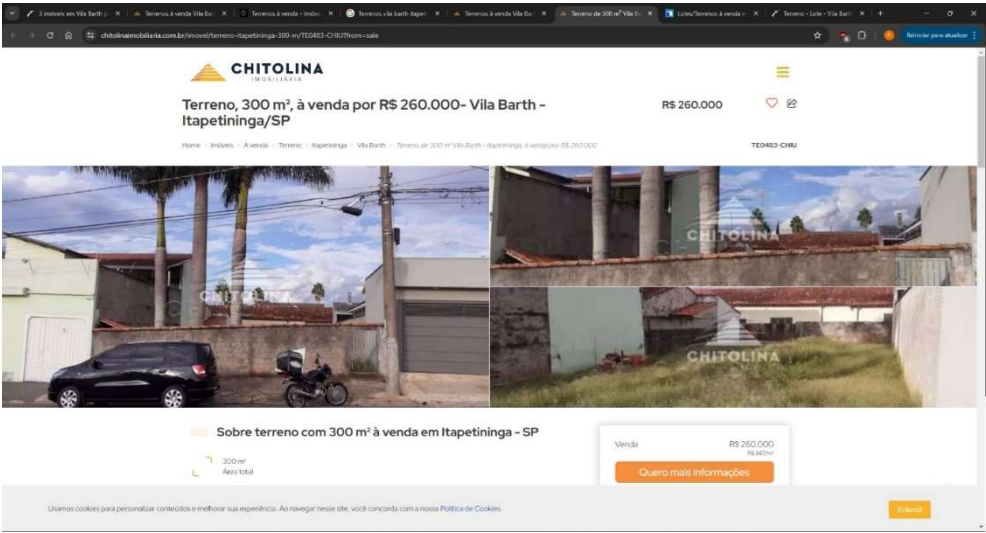


Figura 26 - Imóvel 7

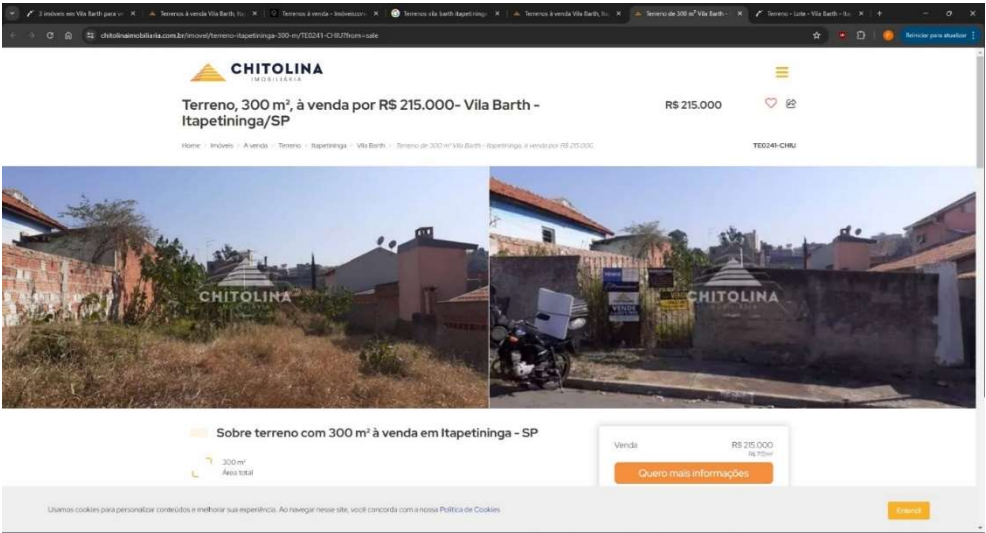


Figura 27 - Imóvel 8

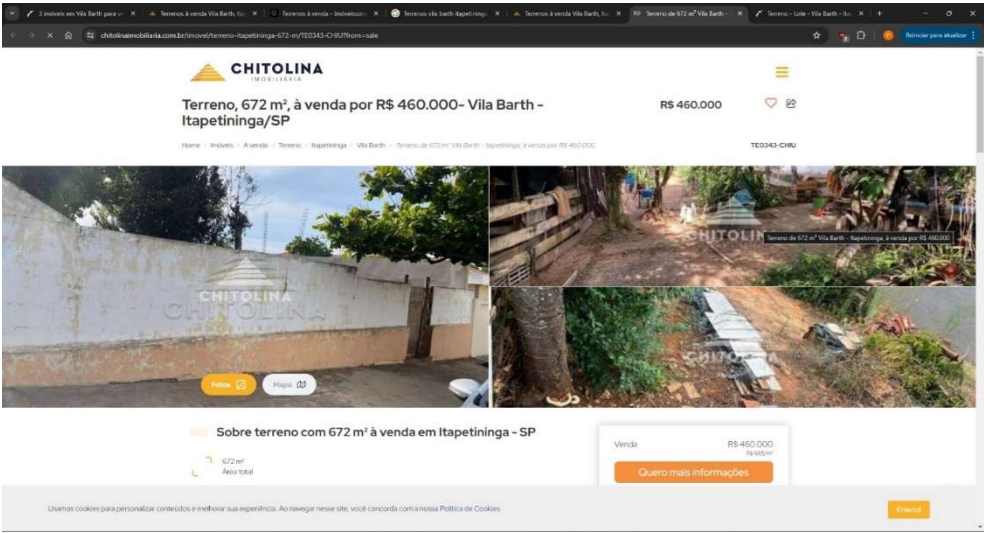


Figura 28 - Imóvel 9

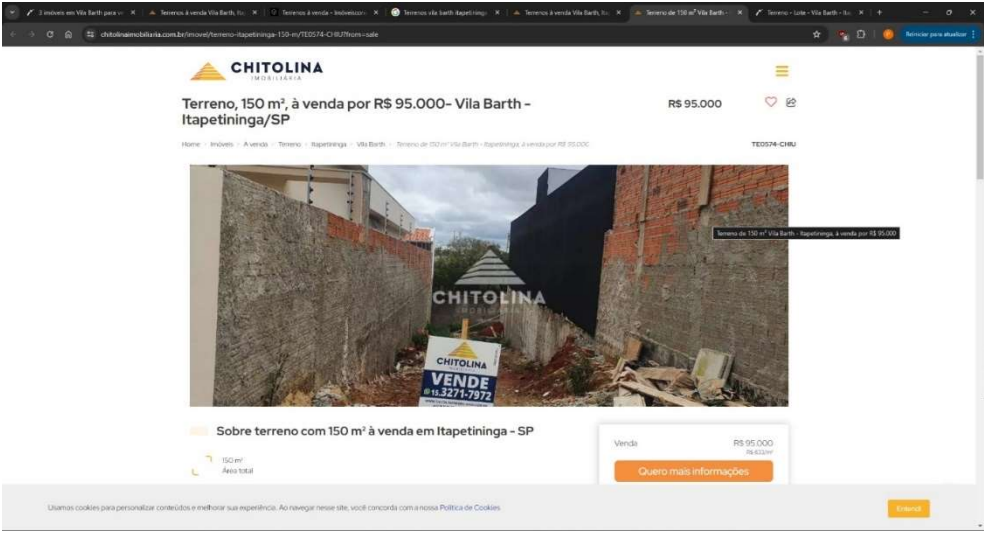


Figura 29 - Imóvel 10

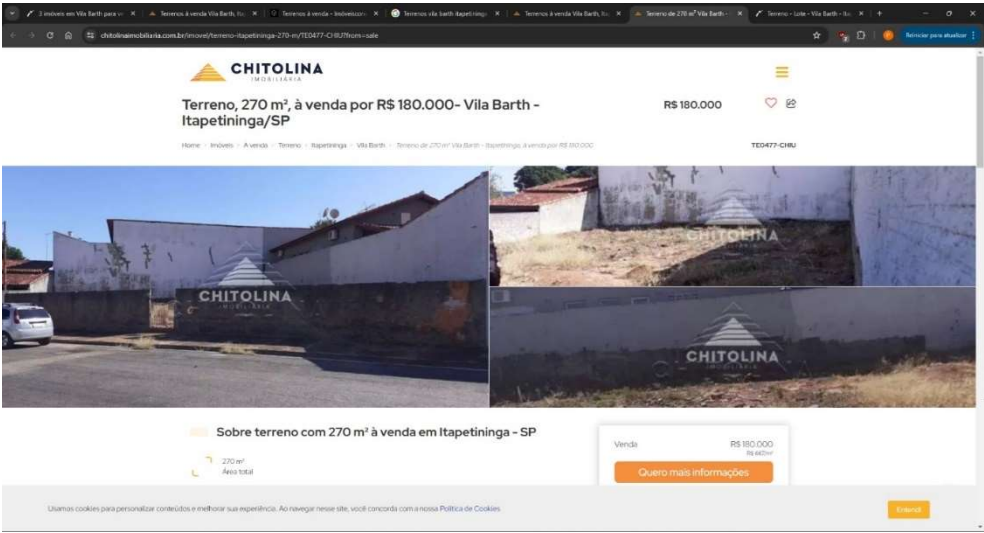


Figura 30 - Imóvel 11

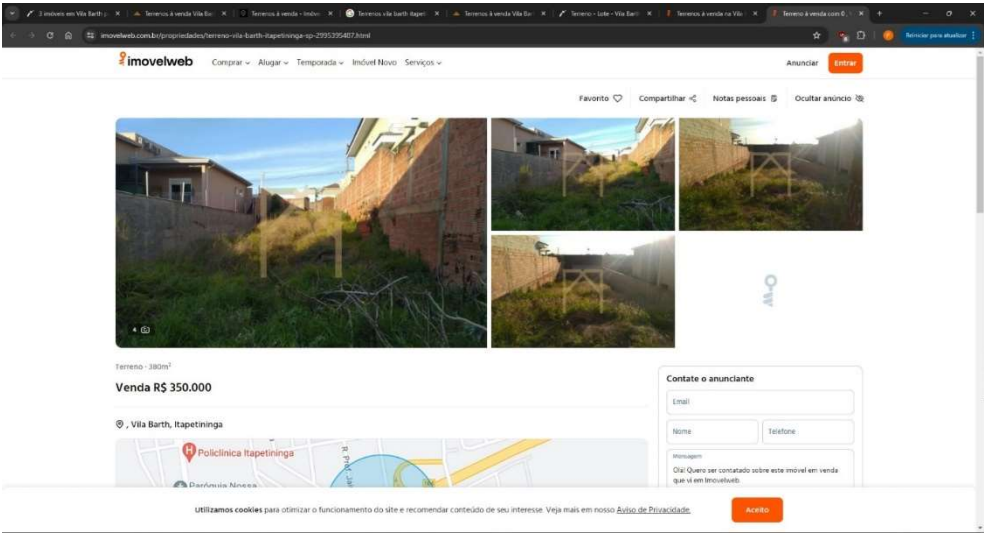


Figura 31 - Imóvel 12

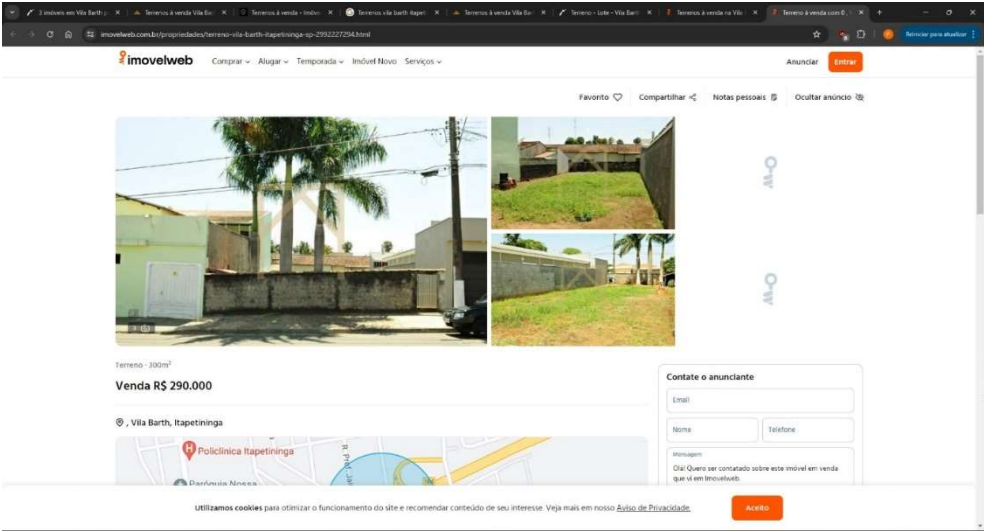


Figura 32 - Imóvel 13

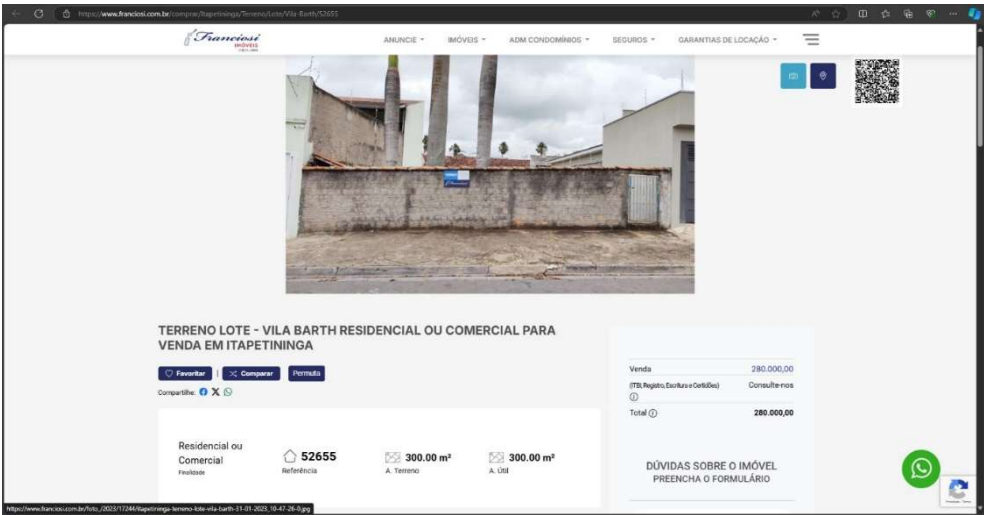


Figura 33 - Imóvel 14

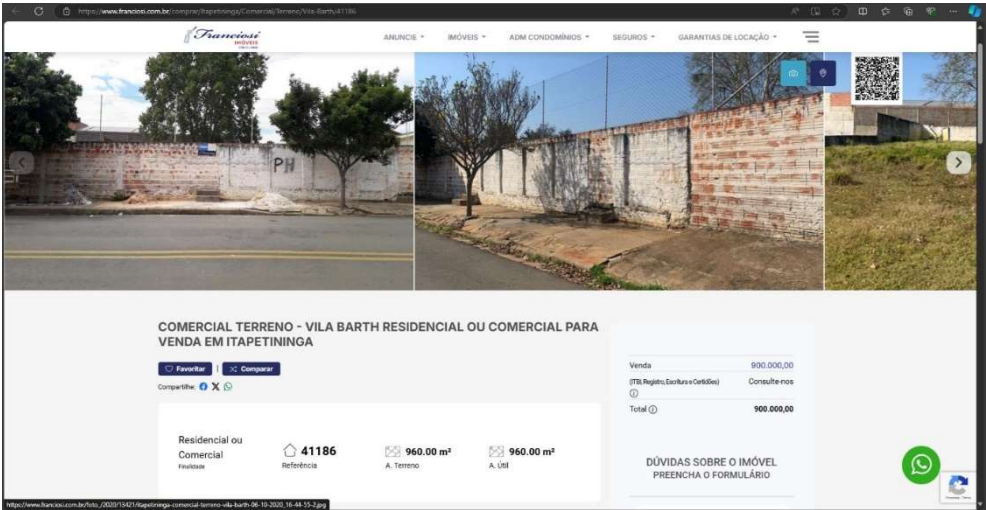


Figura 34 - Imóvel 15

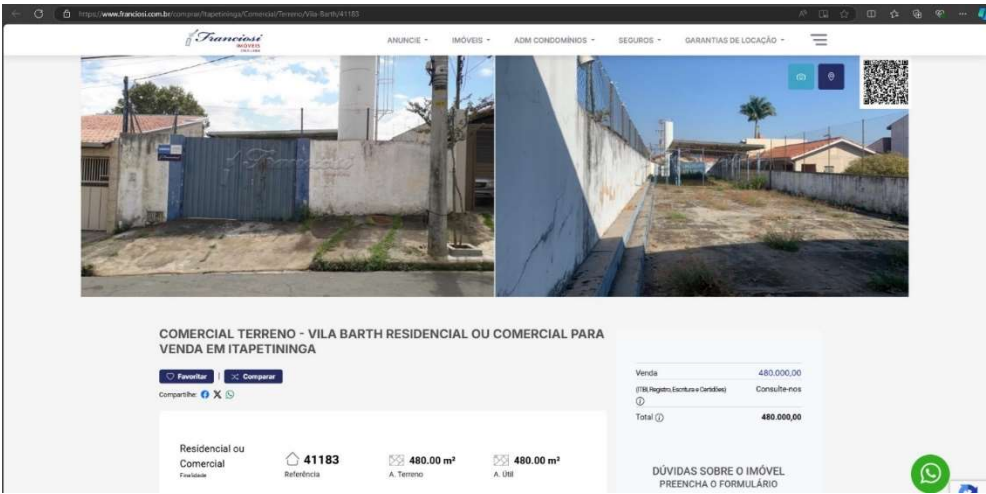


Figura 35 - Imóvel 16

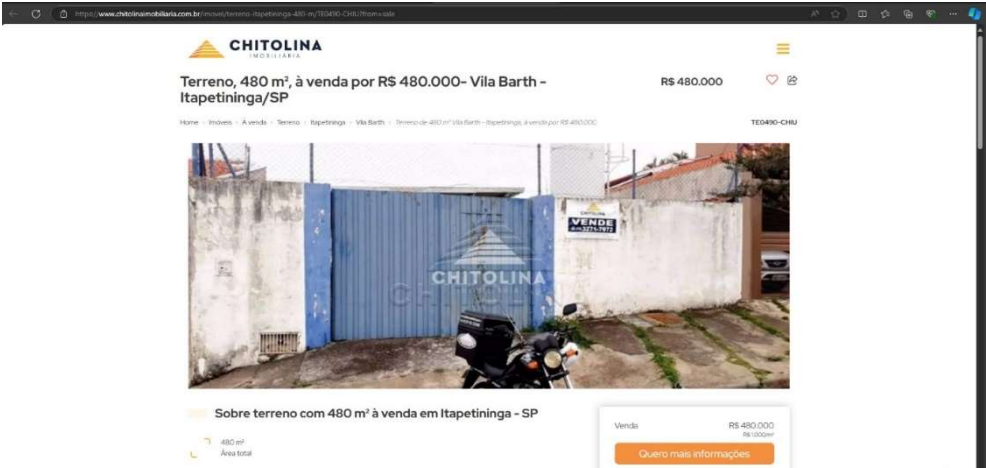


Figura 36 - Imóvel 17

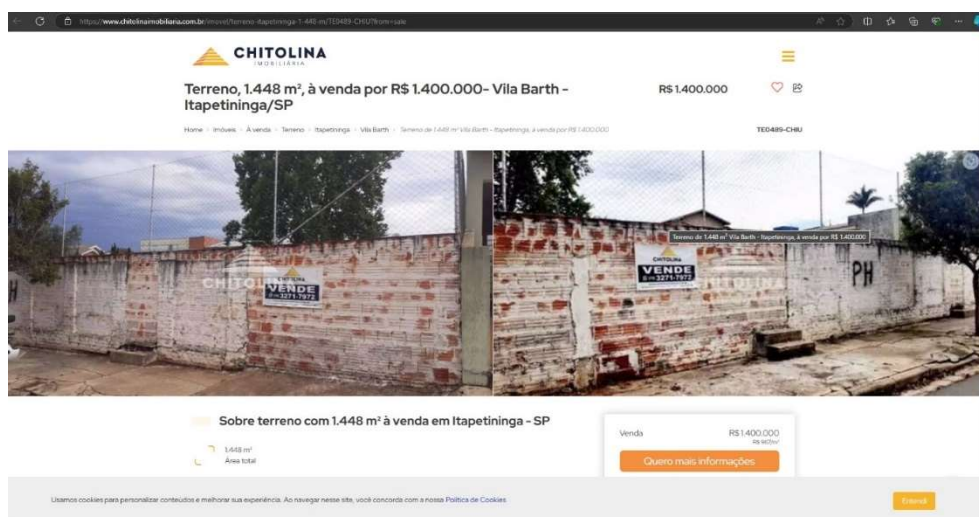


Figura 37 - Imóvel 18

8.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DOS IMÓVEIS

No presente trabalho foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, previsto no subitem 8.1 da NBR 14653-3, considerando os requisitos mínimos estabelecidos no Anexo A desta norma, pelo fato de existirem seguros elementos assemelhados nas regiões dos imóveis, quer por suas dimensões e área, como por seu aproveitamento. Temos em alguns casos os próprios imóveis em questão anunciados com valores, conforme segue:

Imóveis para avaliação das matrículas 41.720 e 55.866

Imóvel 1 (Figura 21) – $R\$ 7.000.000,00 / 105700,00 \text{ m}^2 = R\$ 66,22 / \text{m}^2$

Imóvel 2 (Figura 22) – $R\$ 4.000.000,00 / 62.307,00 \text{ m}^2 = R\$ 64,20 / \text{m}^2$

Imóvel 3 (Figura 23) – $R\$ 2.530.000,00 / 25293,00 \text{ m}^2 = R\$ 100,03 / \text{m}^2$

Imóvel 4 (Figura 24) – $R\$ 2.420.000,00 / 24.200,00 \text{ m}^2 = R\$ 100,00 / \text{m}^2$

Imóveis para avaliação das matrículas 22.475, 41.716, 71.861 e 71.862

Imóvel 5 (Figura 25) – $R\$ 130.000,00 / 150,00 \text{ m}^2 = 866,67$

Imóvel 6 (Figura 26) – $R\$ 205.000,00 / 250,00 \text{ m}^2 = 820,00$

Imóvel 7 (Figura 26) – $R\$ 260.000,00 / 300,00 \text{ m}^2 = 866,67$

Imóvel 8 (Figura 27) – R\$ 215.000,00 / 300,00 m² = 716,67
Imóvel 9 (Figura 28) – R\$ 460.000,00 / 672,00 m² = 964,52
Imóvel 10 (Figura 29) – R\$ 95.000,00 / 150,00 m² = 633,33
Imóvel 11 (Figura 30) – R\$ 180.000,00 / 270,00 m² = 666,67
Imóvel 12 (Figura 31) – R\$ 350.000,00 / 380,00 m² = 921,05
Imóvel 13 (Figura 32) – R\$ 290.000,00 / 300,00 m² = 966,67
Imóvel 14 (Figura 33) – R\$ 280.000,00 / 300,00 m² = 933,33
Imóvel 15 (Figura 34) – R\$ 900.000,00 / 960,00 m² = 937,5 *
Imóvel 16 (Figura 35) – R\$ 480.000,00 / 480,00 m² = 1000,00 *
Imóvel 17 (Figura 36) – R\$ 480.000,00 / 480,00 m² = 1000,00 *
Imóvel 18 (Figura 37) – R\$ 1.400.000,00 / 1448,00 m² = 966,85 *

*Alguns dos imóveis em questão.

Avaliação matrículas 41.720 e 55.866

Calculando a média aritmética dos valores obtidos, temos o valor de R\$82,61/m². Verificando se a amostragem é pertinente temos:

- R\$82,61 x 0,7 = R\$ 57,83

- R\$82,61 x 1,3 = R\$ 107,39

Todos os valores obtidos na pesquisa estão dentro do intervalo de 30% para mais ou para menos da média aritmética obtida, concluindo-se que o valor é pertinente. Com o valor médio e as áreas dos imóveis em questão, chegamos no valor total para cada imóvel:

**Valor do imóvel matrícula 41.720 = R\$ 82,61/m² x 15.000m² =
R\$1.239.150,00**

**Valor do imóvel matrícula 55.866 = R\$ 82,61/m² x 62.307,44m² = R\$
5.147.217,62**

Avaliação matrículas 22.475, 71.861 e 71.862

Calculando a média aritmética dos valores obtidos, temos o valor de R\$875,71/m². Verificando se a amostragem é pertinente temos:

- R\$875,71 x 0,7 = R\$ 612,99

- R\$875,71 x 1,3 = R\$ 1138,42

Todos os valores obtidos na pesquisa estão dentro do intervalo de 30% para mais ou para menos da média aritmética obtida, concluindo-se que o valor é pertinente.

Com o valor médio e as áreas dos imóveis em questão, chegamos no valor total para cada imóvel:

Valor do imóvel matrícula 22.475 = R\$875,71/m² x 480m² = R\$ 420.340,80

Valor do imóvel matrícula 71.861 = R\$875,71/m² x 954,70m² = R\$ 836.040,34

Valor do imóvel matrícula 71.862 = R\$875,71/m² x 493,27m² = R\$ 431.961,47

Pode se verificar em algumas figuras os imóveis em questão com oferta de venda:

Imóvel 16 e 17 são referentes à matrícula 22.475

Imóvel 18 – referente às matrículas 71.861 e 71.862

Avaliação da matrícula 41.716

Para a avaliação do terreno usaremos o mesmo valor obtido do m² usado acima, ou seja, R\$ 875,71/m².

Já para a construção usaremos, o **Método de Custo de Reprodução**, devido a escassez mercadológica de imóveis similares na região. Seu resultado será calculado através de pesquisas e consultas a sites e revistas técnicas especializadas, onde constam valores de construção atualizados, tabelas e índices.

Primeiramente, determinamos o coeficiente D (depreciação da benfeitoria urbana) através do método de Ross-Heidecke:

Classe: Comercial

Tipo: Galpões

Padrão: Superior

Tabela 1

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos simples a Importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos Importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

Tabela 2

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SINPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Tabela 3

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

$$D = (\alpha + (1 - \alpha) * C) * Vd$$

I (Idade do imóvel) = 30 anos

N (Vida útil conforme Tabela 2) = 80 anos

R = Valor residual em % extraído da tabela 2 = 20% = 0,2

Vd = 1 – R = 1-0,2 = 0,8

α = resultado da fórmula abaixo:

$$\alpha = \frac{1}{2} * \left(\frac{I}{N} + \frac{I^2}{N^2} \right)$$

$$\alpha = 0,259$$

C = coeficiente de Heidecke (retirado da tabela 3) da seguinte maneira:

$$IR = \frac{I}{N} = 0,375 = 37,5\%$$

Estado de conservação adotado "c" da Tabela 1

Apontando IR e o estado de conservação "c" na Tabela 3 achamos o valor do coeficiente de Heidecke

$$C = 0,719$$

Com todos os valores determinados temos:

$$D = (0,259 + (1 - 0,259) \cdot 0,719) \cdot 0,8$$

$$D = 0,685$$

Determinado o valor da depreciação total da benfeitoria urbana calculamos o valor da construção:

Cub (Custo Unitário Básico) = R\$ 2.213,25/m² (CAL-8) (Novembro/2024 última atualização do Sinduscon SP)

F (Fator de melhoramentos que faltaram para a conclusão da construção) = 1,00

D (Depreciação da benfeitoria urbana) = 0,685

S (área construída) = 1071,00 m²

Vc (Valor da Construção) = Cub x D x F x S

$$Vc = R\$ 2.213,25/m^2 \times 0,685 \times 1,00 \times 1071,00 m^2$$

$$Vc = R\$ 1.623.717,66$$

Valor do terreno

$$R\$ 875,71/m^2 \times 2.400,00 m^2 = R\$ 2.101.704,00$$

$$\text{Valor total imóvel} = 2.101.704,00 + 1.623.717,66 = R\$ 3.725.421,66$$

9. ENCERRAMENTO

Concluimos o presente Laudo em 33 (trinta e três) folhas de papel A4, digitadas e 37(trinta e sete) fotografias coloridas.

Itapetininga, 03 de dezembro de 2024

PAULO FRALETTI OZI
Engenheiro Civil
CREA/SP nº 5069209771