

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE SOROCABA**

Processo nº. 1026459-74.2014.8.26.0602

CARLOS AZEVEDO MARCASSA, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Assistente Técnico indicado nos autos pela Requerida da ação de **EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA CONTRA DEVEDOR SOLVENTE** requerida por **BANCO DO BRASIL**, em face de **ROCCO EMPREENDIMENTOS LTDA**, vem apresentar seu laudo técnico discordante em parte com o Laudo apresentado pelo Sr. Perito, após terminados seus estudos, acompanhamento da perícia, diligências e vistorias vem, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO CRÍTICO:

Termos em que,
P. Deferimento.



Sorocaba, 19 de maio de 2022.

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Pautaremos nosso trabalho de forma a fazer a crítica diretamente nos itens e na sequência do laudo do Sr. Perito, de forma clara e objetiva indicando os pontos discordantes bem como os concordantes do laudo. Considere-se todos as escritas em itálico como as do próprio perito, a menos que haja outra indicação.

➤ FOLHA DE CAPA

Objetivo: Através de vistoria, constatar as reais condições dos imóveis, no que concerne ao estado de manutenção, a localização e através de análise técnica, identificar os seus valores, seus custos e direitos.

Vamos deixar grifado para posterior análise.

➤ 1. Observações Preliminares

1.1 Introdução

*Através de vistoria, constatar as reais condições do imóvel, no que concerne ao seu estado de manutenção, a sua localização, benfeitorias e, **através de avaliação, informar o valor de venda do imóvel** frente ao mercado imobiliário de Sorocaba.*

Note-se que há um conflito entre o colocado na folha de capa:

identificar os seus valores, seus custos e direitos. e o colocado neste item: *através de avaliação, informar o valor de venda do imóvel*

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de venda de um imóvel, situado à Praça Pio XII, nº 65, Jd. Santa Rosália, Sorocaba, SP.

*Para o trabalho desenvolvido considerou-se que o imóvel está regularizado junto aos órgãos municipais, livres e desmembrados de quaisquer gravames e em condições ideais de comercialização **instantânea**.*

1.2 Critérios para o desenvolvimento do trabalho

...A partir de então foram coletadas ofertas nos mercados imobiliários de interesse, através de consulta direta com empresas especializadas das regiões envolvidas.... Somente para o terreno, já que para o imóvel utilizou outro método.

➤ 2. Vistoria

(Nada a observar)

2.1. Localização

(Nada a observar)

2.2. Terreno

(Nada a observar)

2.3. Benfeitoria

No terreno foi edificado um prédio com características comerciais, composto por 7 pavimentos, sendo eles: 3 subsolos, destinados a vagas de estacionamento, e 4 pavimentos de uso comercial, que serão descritos a seguir:

Observação: Fazendo uma correção, as características não são simplesmente comerciais, mas sim de um SHOPPING CENTER, de alto padrão e para uma clientela de alto poder aquisitivo, enquanto funcionou.

A edificação é Constituída de três subsolos, sendo que dois exclusivos para estacionamento, com rampas internas para movimentação dos veículos (2º e 3º), escadas e aos três elevadores. Já o 1º subsolo, que tem acesso direto para a Rua Santana, rampa para acesso ao 2º. Subsolo, escadas e acesso aos três elevadores.

Além de Lojas do tipo de prestação de serviços, nele está instalada a Cabine de Barramento, o Centro de Medição de Energia e o Gerador.

São três os pavimentos de Lojas, sendo que no terceiro pavimento está a Praça de Alimentação e as Salas de Cinema.

No último pavimento está situada a Administração, o Centro de Monitoramento, a Central de Ar-condicionado, a Central de Manutenção e Salas médicas, para várias especialidades e exames com equipamentos.

O Shopping é servido por três elevadores, de fino acabamento, com pisos em granito e revestido em inox, inclusive com molduras largas em inox, em todos os pavimentos, sendo dois panorâmicos, um com vista para a belíssima Praça Pio XII e o outro localizado na extremidade Sul e possui vistas para a Av. Pereira da Silva e para a Rua Santana (rua da entrada do estacionamento).

Os pavimentos de Lojas, também são servidos por escadas e escadas rolantes, além dos elevadores já mencionados.

O prédio todo foi edificado com estrutura pré-moldada de concreto, com lajes do tipo alveolar que vencem grandes vãos, resultando em poucos pilares internos que facilitam muito as manobras nos estacionamentos e deixa toda a parte interna dos andares de loja, mais leves e aconchegantes.

A estrutura é suportada por fundação direta e estacas, com paredes (cortinas de concreto), estanques e perfeitamente impermeabilizadas. As cortinas são suportadas por perfis metálicos e tirantes de concreto protendido em todo o perímetro dos subsolos.

No andar das Salas de Cinema e Alimentação, sobre as escadas rolantes, existe uma grande estrutura em arco com entrada direta de luz natural, que dá um charme todo especial.

Em questão de equipamentos, o prédio do shopping, possui sistema de ar-condicionado central do tipo de circulação de água, com torres de resfriamento e motores que fazem a circulação, com cabine própria de barramento e chaves de comando, Central de monitoramento (segurança), Cabine de Entrada de Energia, Centro de Medição de Energia e Central de Gerador de grande porte, para atender toda a demanda do Shopping, com funcionamento automático em 2 segundos de interrupção da energia.

A cobertura é em laje impermeabilizada e em perfeito estado de conservação, sem qualquer vazamento, exceto sobre os cinemas que são cobertos com telhas do tipo sanduíche.

Toda a fachada é em estilo moderno e revestida de travertino e na região da entrada principal, em imponente pele de vidro

fumê. Possui ainda um grande relógio que proporciona um grande diferencial.

Possui área total construída de 28.322,63 m², num terreno de 5.172,88 m².

Toda descrição acima, segue devidamente documentada pelas fotos inseridas em nosso RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.

2.3.1 Segundo e Terceiro Subsolo

(Nada a observar)

2.3.2 Primeiro Subsolo

Observação: Faltou relatar que neste pavimento situa-se o centro de medição, cabine de barramento e o gerador, todo equipamento de primeira linha e moderno, como mostram as fotos inseridas em nosso RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.

2.3.3 Térreo

*...Edificada em estrutura pré-moldada, coberta por laje e vedação em alvenaria. Os corredores de circulação são revestidos em piso em placas de granito, as paredes em pintura látex e **forrada em gesso acartonado**. Possui sistema de ar-condicionado central e sistema de segurança integrado....*

Observação: Não é a parede que é forrada com gesso acartonado e sim o forro que é feito com gesso acartonado.

...As lojas foram revestidas e acabadas pelos

lojistas...

Observação: Não importa quem executou e sim que estão todas devidamente acabadas, e revestidas com o mesmo padrão de acabamento (ou até melhor) do Shopping.

2.3.4 Segundo Pavimento

...Edificada em estrutura pré-moldada,

*coberta por laje e vedação em alvenaria. Os corredores de circulação são revestidos em piso em placas de granito, as paredes em pintura látex e **forrada em gesso acartonado**. Possui sistema de ar-condicionado central e sistema de segurança integrado...*

...As lojas foram revestidas e acabadas pelos

lojistas...

Observação: Valem as mesmas observações feitas no item anterior.

2.3.5 Quarto andar

...Edificada em estrutura pré-moldada,

*coberta por laje e vedação em alvenaria. Os corredores de circulação são revestidos em piso cerâmico do tipo porcelanato, as paredes em pintura látex e **forrada em gesso acartonado**. Possui sistema de ar-condicionado central e sistema de segurança integrado...*

Observação: Não é a parede que é forrada com gesso acartonado e sim o forro é feito com gesso acartonado.

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241

No geral faltou relatar que é neste pavimento que se situa toda a administração do shopping, onde está instalada toda a central de ar-condicionado, a central de monitoramento e a central de manutenção, conforme fotos no nosso relatório fotográfico a seguir:

➤ **RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241



Foto 1

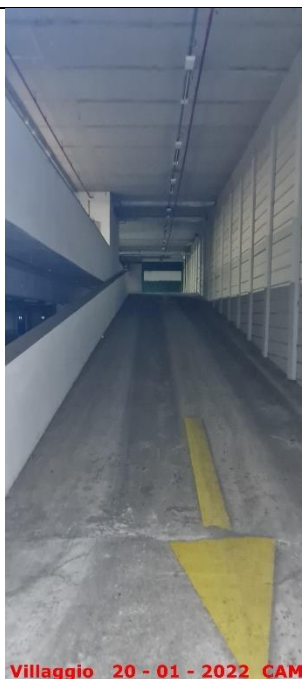
Fachada Principal



Foto 2

Primeiro Subsolo

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241



Villaggio 20 - 01 - 2022 CAM

Foto 3

Rampa ao Segundo Subsolo



Villaggio 20 - 01 - 2022 CAM

Foto 4

Segundo Subsolo

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241



Foto 5

Segundo Subsolo

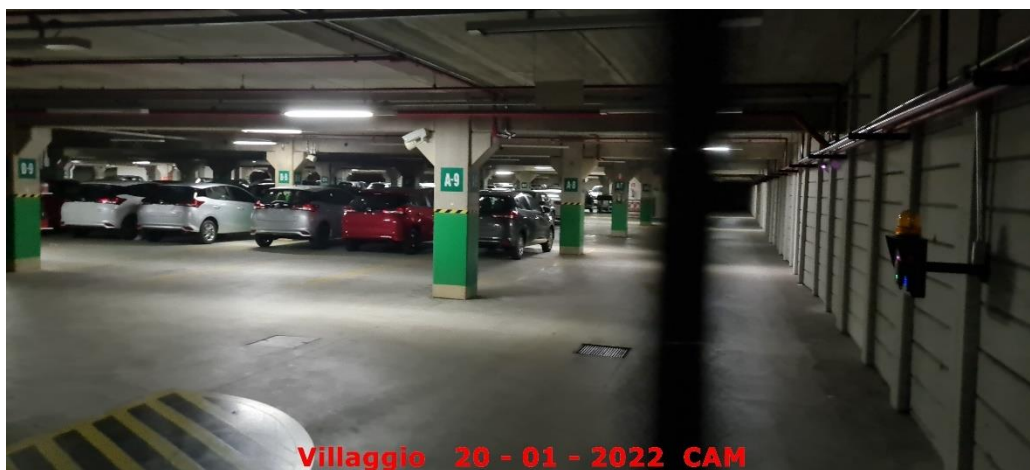


Foto 6

Terceiro Subsolo

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241



Foto 7

Escada ligando os Subsolos em granito e porcelanato



Foto 8

Lojas do Primeiro Subsolo

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241



Villaggio 20 - 01 - 2022 CAM

Foto 9

Lojas do Primeiro Subsolo



Villaggio 20 - 01 - 2022 CAM

Foto 10

Elevador Primeiro Subsolo – Moldura larga em inox

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241



Foto 11

Banheiro - Primeiro Subsolo



Foto 12

Vestiários – Primeiro Subsolo

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241



Villaggio 20 - 01 - 2022 CAM

Foto 13

Cabine Barramento de entrada de energia – Primeiro Subsolo



Villaggio 20 - 01 - 2022 CAM

Foto 14

Cabine energia – medidores – Primeiro Subsolo

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241



Foto 15

Motor Gerador – Primeiro Subsolo



Foto 16

Quadro de comando do Motor Gerador – Primeiro Subsolo

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241



Villaggio 20 - 01 - 2022 CAM

Foto 17

Lojas do Térreo



Villaggio 20 - 01 - 2022 CAM

Foto 18

Lojas do Térreo

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241



Villaggio 20 - 01 - 2022 CAM

Foto 19

Lojas do Térreo



Villaggio 20 - 01 - 2022 CAM

Foto 20

Lojas do Térreo

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241



Foto 21

Segundo Pavimento – Acesso ao Terceiro Pavimento



Foto 22

Elevador do Segundo Pavimento – Acabamento em inox



Foto 23

Sanitários do Segundo Pavimento



Foto 24

Sanitários do Segundo Pavimento



Foto 25

Segundo Pavimento



Foto 26

Segundo pavimento – Escada Rolante ao fundo



Foto 27

Lojas do Terceiro Pavimento



Foto 28

Corredor de Lojas do Terceiro Pavimento

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241



Foto 29

Escadas Rolantes – Ao Térreo e Terceiro Pavimento



Foto 30

Vista Praça Alimentação – Terceiro Pavimento

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241



Foto 31



Foto 32

CineEspaço – Terceiro Pavimento

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241



Foto 33

Entrada de Luz – Terceiro e Segundo Pavimentos



Foto 34

Vista Cidade do Elevador Panorâmico - Segundo Pavimento

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241



Foto 35

Entrada para a Administração e Consultórios Quarto Pavimento



Foto 36

Central de Ar-condicionado – Quarto Pavimento

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241



Foto 37

Central de Ar-condicionado – Quarto Pavimento



Foto 38

Cabine de Barramento para Central de Ar-condicionado – Quarto Pavimento

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241



Villaggio 20 - 01 - 2022 CAM

Foto 39

Quadro de Comandos da Central de Ar-condicionado – Quarto Pavimento



Villaggio 20 - 01 - 2022 CAM

Foto 40

Sala de Monitoramento (Segurança) – Quarto Pavimento

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241



Foto 41

Sala de Monitoramento (Segurança) – Quarto Pavimento

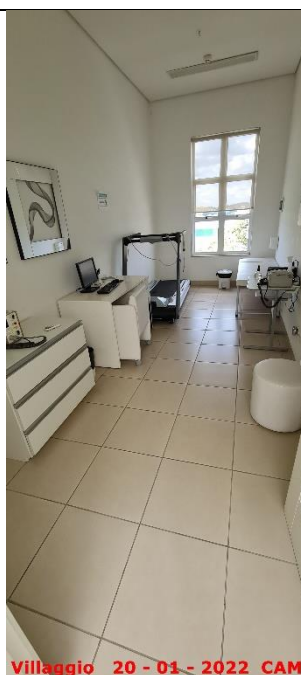


Foto 42

Ala Médica – Quarto Pavimento

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241



Foto 43

Sala de Recepção de um dos Consultórios – Quarto Pavimento



Foto 44

Sala de Exames de um dos Consultórios – Quarto Pavimento



Foto 45

Sanitários – Quarto Pavimento



Foto 46

Sala de Fototerapia – Quarto Pavimento

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241



Villaggio 20 - 01 - 2022 CAM

Foto 47

Sala de Exames – Quarto Pavimento



Villaggio 20 - 01 - 2022 CAM

Foto 48

Vista da Praça Pio XI – Quarto Pavimento – Elevador Panorâmico
(Piso em granito)

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241



Foto 49

Suntuosa Fachada em Pele de Vidro



Foto 50

Fachada Principal - Relógio em destaque

➤ **Classificação da Benfeitoria**

Destacamos os materiais empregados, o bom estado de conservação do mesmo, além de toda infraestrutura nele existente, como sistema integrado de ar-condicionado e circuito interno de monitoramento, sendo assim, podemos classificar pela tipologia construtiva como: **classe comercial, grupo escritório, padrão fino**, cuja característica apresenta-se descrita abaixo:

“Edifício atendendo a projeto arquitetônico diferenciado, especialmente concebido em lajes de grandes proporções, geralmente livres de alvenarias internas e com módulos de banheiros e copas em posições estratégicas e que permitem versatilidade no aproveitamento dos pavimentos, integral ou subdividido. Hall de entrada amplo, geralmente com pé direito duplo e dotado de revestimentos especiais. Áreas externas tratadas com projeto paisagístico especial. Elevadores de marca reputada, projetados com acabamentos de qualidade especial capacidade de atendimento a circulação de pessoas. Geralmente dotados de heliponto e estacionamento com disponibilidade de diversas vagas, inclusive para visitantes. Fachadas tratadas com material de grande impacto visual, com uso de materiais como o aço inoxidável ou escovado, vidros duplos, refletivos, granito ou concreto aparente, integrando-se para se constituir as denominadas “cortinas de vidro”.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos especiais e personalizados, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: *geralmente elevados e revestidos com carpete de alta resistência apropriado ao uso comum, mármore, granito polido, cerâmica ou equivalente;*

Paredes: *pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso ou outros revestimentos especiais; **Revestimento de forros:** geralmente rebaixado com painéis de gesso acartonado ou de fibra mineral, podendo ocorrer pintura a látex sobre massa corrida ou gesso;*

Instalações: *sistema flexível na distribuição dos circuitos elétricos, com grande número de pontos de luz e tomadas, utilizando componentes de excelente qualidade e projetados especialmente para ter capacidade de incorporar os*

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241

equipamentos de alta tecnologia e de informática. Sistema de ar condicionado central ou com "self-contained".

Observação: Fica claro a boa intenção do Sr. Perito na classificação da Edificação com o **padrão fino**, com a qual concordamos, porém comparar com classe **comercial** grupo **escritório**, não podemos concordar.

Um prédio edificado para um Shopping é para abrigar um conjunto de lojas, cinemas, restaurantes e não escritórios.

Além de ar-condicionado de sistema muito diferente do que para um prédio de escritórios, onde as áreas comuns são diminutas e o sistema de ar-condicionado é somente para o interior dos escritórios. Num shopping o ar central é exatamente para as áreas comuns, que recebem um grande número de pessoas, temos escadas rolantes, que de forma alguma é compatível com prédios de escritórios, edificados para esse fim.

*Desta forma recomenda-se o valor unitário para a edificação dado pela fórmula **3,066 de R8N**.*

Observação: Apesar de toda diferenciação, acabou por utilizar um coeficiente médio, quando pelo menos deveria ter utilizado o maior, conforme a tabela inserida nos autos e reproduzida abaixo, que é **3,600 de R8-N**.

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241

Tabela 1 - Coeficientes a ser aplicado ao valor do m² para H8-N do SINDUSCON SP

Classe	Tipologia Construtiva	Padrão Construtivo	Intervalo de Valores		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. Residencial	Grupo 1.1 - Barracos	1.1.1 - Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 - Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	Grupo 1.2 - Casa	1.2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 - Padrão Luxo	Acima de 4,843		
	Grupo 1.3 - Apartamento	1.3.1 - Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2 - Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,680
		1.3.3 - Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	2,160
		1.3.4 - Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,640
		1.3.5 - Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,49		
2. Comercial / Serviços / Industrial	Grupo 2.1 - Escritório	2.1.1 - Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2 - Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,620
		2.1.3 - Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	2,040
		2.1.4 - Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,520
		2.1.5 - Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,61		
	Grupo 2.2 - Galpão	2.2.1 - Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 - Padrão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 - Padrão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 - Padrão Superior	Acima de 1,872		
3. Especial	Grupo 3.1 - Cobertura	3.1.1 - Padrão Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 - Padrão Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 - Padrão Superior	0,333	0,486	0,639

Tabela nº 01: Coeficientes.

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241

Tabela 2 – Valores Referenciais e Residuais - IBAPE-SP

Classe	Tipo	Padrão	Vida Referencial (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 / Serviços / Industrial	Escritório	Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
	Galpões	Rústico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	80	20
		Superior	80	20
Especial	Coberturas	Rústico	20	10
		Simples	20	10
		Superior	30	10

Tabela nº 02: Vida Referencial e Valor Residual (R).

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241

Ref.	Estado da Construção	Depreciação (d) [%]
a	Novo	0,00
b	Entre Novo e Regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre Regular e Reparos Simples	8,09
e	Reparos Simples	18,10
f	Entre Reparos Simples a Importantes	33,20
g	Reparos Importantes	52,60
h	Entre Reparos Importantes a Edificação Sem Valor	75,20
i	Edificação Sem Valor	100,00

Tabela nº 03: Estado de Conservação.

Diante das **patologias apresentadas e relatadas**, e dos materiais de acabamento utilizados e sua obsolescência diante do mercado atual, podemos classificá-la frente ao obsoletismo e o estado de conservação no estado “**c**”, ou seja:

Observação: O Sr. Perito não encontrou e nem apontou qualquer patologia. Portanto, classificar como “**c**”, não apresenta nem fissuras e nem necessidades de pinturas internas ou externas, assim a classificação correta para a obsoletismo é a “**b**” que melhor se enquadra.

Além do que na planilha de cálculo utilizou o valor de cálculo 8,09, que é a classificação “d”. Ou seja, não utilizou a correta que seria a “b” e tampouco a “c”, cujo valor seria de 2,52.

*“Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de **eventuais fissuras e/ou pintura externa e interna.**”*

➤ 3. Metodologia

Os valores de mercado obtidos para o terreno seguem as especificações das normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14653- 2/2011, Avaliação de Bens e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos 2005.

*Assim, de acordo com os procedimentos ditados pelas normas vigentes será aplicado o **Método Evolutivo**:*

Observação: Na verdade utilizou o método evolutivo somente para a benfeitoria, utilizando o CUB, lembrando que esse valor não é valor de mercado e sim um valor obtido através do valor do m² publicado pelo SINDUSCON SP, para um certo tipo de edificação, aplicando-se um coeficiente, mas como se pode constatar pela **Erro! Fonte de referência não encontrada.** e Tabela 2 – Valores Referenciais e Residuais - IBAPE-SP, nada é citado para o tipo de Edificação ora avalianda.

O Sr. Perito, ainda deixou de avaliar os itens de fundações, projetos, licenciamento, ARTs, Elevadores, Elevador Panorâmico, Escadas Rolantes, Centrais de Segurança, de Ar-condicionado, bombas de recalque e gerador, além da remuneração do Construtor, pois esses elementos não são levados em conta no cálculo do custo unitário H8N do SINDUSCON, conforme a NBR 12721,

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241

que no item 8.3.5, que reproduzimos abaixo deixa bem claro, que precisam ser levados em conta para a obtenção do custo unitário.

NBR 12721 – Define a composição do preço unitário para H8N

“8.3.5 Atualização e divulgação

Os valores dos custos unitários básicos devem ser atualizados mensalmente de acordo com os procedimentos descritos em 8.3.1 e 8.3.2.

Conforme a Lei 4.591/64, a divulgação deve ser realizada amplamente até o dia 5 do mês subsequente e apresentar os valores do CUB de cada projeto-padrão.

A divulgação deve ser acompanhada da seguinte declaração:

*"Na formação destes **custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção**, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: ·*

*a) **fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático;***

*b) **elevadores;***

*c) **equipamentos e instalações, tais como:***

fogões;

aquecedores;

bomba de recalque;

incineração;

ar-condicionado;

calefação;

ventilação e exaustão;

outros.

*d) **playground (quando não classificado com área construída);***

*e) **obras e serviços complementares;***

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241

urbanização;

recreação (piscinas, campos de esporte);

ajardinamentos;

instalação e regulamentação do condomínio.

f) **outros serviços (devem ser discriminados no anexo A - quadro II);**

g) **impostos, taxas e emolumentos cartoriais;**

h) **projetos: projetos arquitetônicos; projeto estrutural; projeto de instalação; projetos especiais;**

i) **remuneração do construtor;**

j) **remuneração do incorporador."**

Observação: conforme o exposto e com tantos itens não incluídos e ignorados pelo Sr. Perito, talvez por desconhecimento do teor da Norma, e ainda visto ser uma obra de características não mencionadas nas tabelas já inseridas e mencionadas, o melhor processo para se obter o custo da Edificação é o de Reprodução, ou seja, o Método de Quantificação do Custo, conforme previsto na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP – 2005**, cujo item 8.5 está reproduzido abaixo.

Importante ressaltar que não existe hierarquia entre os métodos e deve ser aplicado o que melhor seja adequado a avaliação.

Assim conforme o exposto, verifica-se que o Sr. Perito equivocou-se na escolha do método e mais que isso equivocou-se totalmente na aplicação dos coeficientes corretos.

Uma vez que o Laudo foi pautado pela avaliação em função de H8N, vamos fazer a nossa avaliação, utilizando o mesmo critério, porém aplicando

corretamente os Coeficientes de padrão, obsolescência, estado de conservação e encontrar o real valor de Venda do Imóvel, pois na verdade calculou somente o valor de reprodução, pois não aplicou o fator de venda conforme preceitua a própria norma que utilizou.

8.5. Escolha da metodologia

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

MÉTODO COMPARATIVO

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

MÉTODO EVOLUTIVO

Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.

MÉTODO INVOLUTIVO

Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como *shopping-centers*, hotéis.

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO

Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

Não há hierarquia entre esses métodos avaliatórios; deve-se optar pela metodologia mais adequada à finalidade da avaliação.

Figura 1 – Reprodução do item 8,5 da Norma do IBAPE/SP para Avaliação de Imóveis Urbanos (em vigor)

- ✓ *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para obtenção do valor do terreno.*
- ✓ *Método dos Preços de Venda para formação do valor da benfeitoria.*

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241

A. Depreciação pelo Obsoletismo e pelo Estado de Conservação

Utilizando-se uma adequação ao método de Ross-Heidecke, que combina as considerações do obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, o estado de conservação da edificação, bem como princípios básicos de:

- *A depreciação é perda de valor que não pode ser recuperada com gastos de manutenção;*
- *As reparações podem apenas dilatar a durabilidade;*
- *Um bem regularmente conservado deprecia-se de modo regular, enquanto que um bem mal conservado deprecia-se mais rapidamente;*
- *O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Foc.*

$$\text{Foc} = R + \{1 - [0,5 \times (lr + lr^2)] \times (1 - d)\} \times (1 - R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 3;

lr = idade referencial;

d = depreciação em %, obtido na **Tabela 04**;

Observação: Tabela 04 não inserida no laudo.

➤ 4. Avaliação

4.1 Terreno

Para a avaliação do imóvel, utilizaremos os critérios recomendados pela Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, registradas no INMETRO como NBR 14.653 - AVALIAÇÕES DE BENS – PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS e PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS, e procedimentos e norma do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, avaliando o terreno através do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.

A Norma Técnica NBR 14653-2 fixa diretrizes para a avaliação de imóveis urbanos, quanto a:

- a) Classifica a natureza dos imóveis, dos seus frutos e dos direitos a avaliar;*
- b) Institui a terminologia, as convenções e as notações em trabalhos avaliatórios desta espécie;*
- c) Define a metodologia básica aplicável às mesmas avaliações;*
- d) Fixa os níveis de precisão das avaliações em questão;*
- e) Estabelece os critérios a serem empregados em trabalhos avaliatórios;*
- f) Prescreve as diretrizes para apresentação de laudos.*

Esta norma é regida em todas as manifestações escritas de trabalhos que caracterizam o valor de imóveis, de seus frutos ou de direitos sobre os mesmos.

A determinação do valor referido no item anterior é de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais

legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

*O método comparativo tem seu conceito baseado em pesquisas efetuadas junto a imobiliárias locais, que atuam no mercado de compra e venda de imóveis, onde os elementos são homogeneizados e transpostos, e sua média será saneada dentro dos **parâmetros da estatística inferencial**.*

Observação: Nada a acrescentar no exposto em questões de normativas e definições. O Método Comparativo nos parece mesmo ser o mais indicado bem como a utilização da Inferência Estatística, no entanto vamos reavaliar, utilizando os mesmos elementos inseridos no laudo do Sr. Perito, no entanto eliminando o conflito existente entre o número de amostras citado e o utilizado.

4.2 Benfeitoria

*No caso das benfeitorias existentes, o valor total será formado adotando-se o **Método dos Preços de Venda** aplicado através de índices da construção civil que possibilitam a obtenção dos custos unitários das edificações, classificadas de acordo com os diversos padrões especificados no “Estudo de Edificações – Valores de Venda – 2017”, publicado pelo IBAPE.*

Para o valor unitário da construção emprega-se o CUB – Custo Unitário Básico, publicado mensalmente pelo Sinduscon/SP, com índice de parâmetro para R₈N.

As benfeitorias serão também depreciadas em função dos aspectos físicos apresentados quanto à vida útil, idade aparente e estado de conservação, considerando estrutura, alvenaria, cobertura, acabamentos, instalações e esquadrias para cada uma das categorias definidas na classificação.

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241

Os percentuais da depreciação são obtidos através da aplicação do Foc – fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação definido a partir do K – coeficiente de Ross/Heideck, encontrados no caderno de Valores de Edificação de Imóveis Urbanos, do IBAPE.

Observação: Como já exposto nossa avaliação será pelo Método do Custo de Reprodução.

$$F_{oc} = R + \{1 - [0,5 \times (I_r + I_r^2)] \times (1 - d)\} \times (1 - R)$$

Segundo o

Perito:

O valor da benfeitoria será calculado seguindo o Método dos Preços de Venda mediante a aplicação da seguinte expressão:

$$V_b = V_{ub} \times A_b \times F_{oc}$$

Com:

V_b Valor total da benfeitoria, em R\$;

V_{ub} Valor unitário da benfeitoria, em R\$/m²;

A_b Área da benfeitoria, em m²;

F_{oc} Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação.

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241

Desse modo, será adotado como valor unitário das construções, o CUB – Custos Unitários Básicos, do SindusCon/SP com índice de parâmetro para R8N, com valor de R\$ 1.775,67 (um mil setecentos e setenta e cinco reais e sessenta e sete centavos) para abril de 2.022.

Para a depreciação será aplicado o F_{oc} – fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, Ross/Heideck, que considera os aspectos físicos em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação, considerados a época, conforme fotos e descrições apresentadas nos autos.

Tendo em vista os diferentes usos dos pavimentos, para melhor aferir o valor de mercado do imóvel, a perícia adotou a NBR 12721, onde apresenta os índices a serem aplicados sobre a área de cada pavimento, relativos ao uso afim de determinar a área equivalente total do imóvel.

A tabela abaixo demonstra todo esse conceito:

Ref	Benfeitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Área [m ²]	Área Equivalente	Intervalo	R8N [R\$ / m ²]	Vub [R\$ / m ²]
1	3º Subsolo	Comercial / Escritório / Fino	5172,88	0,50	3,066	1763,06	R\$ 2.702,77
2	2º Subsolo	Comercial / Escritório / Fino	5172,88	0,50	3,066	1763,06	R\$ 2.702,77
3	1º Subsolo - Estacionamento	Comercial / Escritório / Fino	4209,13	0,50	3,066	1763,06	R\$ 2.702,77
4	1º Subsolo - Lojas	Comercial / Escritório / Fino	820,61	0,75	3,066	1763,06	R\$ 4.054,16
5	Térreo	Comercial / Escritório / Fino	3795,03	1,00	3,066	1763,06	R\$ 5.405,54
6	2º Pavimento	Comercial / Escritório / Fino	3662,9	1,00	3,066	1763,06	R\$ 5.405,54
7	3º Pavimento	Comercial / Escritório / Fino	3804,22	1,00	3,066	1763,06	R\$ 5.405,54
8	4º Pavimento	Comercial / Escritório / Fino	1596,8	1,00	3,066	1763,06	R\$ 5.405,54
9	Barrilete	Comercial / Escritório / Fino	44,09	0,50	3,066	1763,06	R\$ 2.702,77
10	Caixa D'água	Comercial / Escritório / Fino	44,09	0,50	3,066	1763,06	R\$ 2.702,77

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241

Ref	I. Aparente [anos]	Valor Residual (R)	Vida Referencial	Idade Referencial (lr)	Depreciação (b)	Foc	Valor Total
1	10	20%	50	20%	8,09	0,8470	R\$ 11.842.000,13
2	10	20%	50	20%	8,09	0,8470	R\$ 11.842.000,13
3	10	20%	50	20%	8,09	0,8470	R\$ 9.635.738,31
4	10	20%	50	20%	8,09	0,8470	R\$ 2.817.868,50
5	10	20%	50	20%	8,09	0,8470	R\$ 17.375.522,24
6	10	20%	50	20%	8,09	0,8470	R\$ 16.770.565,82
7	10	20%	50	20%	8,09	0,8470	R\$ 17.417.598,60
8	10	20%	50	20%	8,09	0,8470	R\$ 7.310.939,28
9	10	20%	50	20%	8,09	0,8470	R\$ 100.932,90
10	10	20%	50	20%	8,09	0,8470	R\$ 100.932,90
TOTAL							R\$ 95.214.098,79

$V_{au} = \text{R\$ } 95.214.098,79$ (noventa e cinco milhões, duzentos e quatorze mil e noventa e oito reais e setenta e nove centavos)

Enquadramento do laudo segundo o seu grau de fundamentação no caso de utilização do método de quantificação do custo de benfeitorias: GRAU II

4.1 Valor de Mercado do Imóvel

O valor total do imóvel em estudo será dado em função dos valores calculados para terreno e benfeitoria, segundo a expressão:

Observação: Equivoca-se o Sr. Perito em afirmar que o valor de mercado que é dado pela fórmula abaixo, pois o valor obtido para a benfeitoria, não representa o valor de mercado, como podemos constatar pela mesma publicação do IBAPE-SP, já referida no presente, pois para a obtenção do valor de mercado se faz necessária a aplicação do Fator de Comercialização que deve ser aplicado sobre o valor da benfeitoria, já devidamente depreciada (C_b), dessa forma para se obter o (V_b), teremos que aplicar o fator de comercialização, caracterizado pela conjuntura e liquidez do

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241

mercado., assim $V_b = C_b \times F_c$. No entanto o Sr. Perito considerou o $V_b = C_b$, como podemos constatar na fórmula abaixo.

$$V_I = (V_t + V_b)$$

$$V_I = (R\$ 10.103.860,60 + R\$ 95.214.098,79)$$

$$V_I = R\$ 105.317.959,39$$

O valor comercial de mercado para o imóvel avaliado perfaz o total **R\$ 105.317.959,39** (*cento e cinco milhões, trezentos e dezessete mil, novecentos e cinquenta e nove reais e trinta e nove centavos*), para abril de 2.022, nesta Praça de Sorocaba.

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241

3.1 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

- 3.1.1 O *Método Evolutivo* permite o cálculo do valor de mercado de um imóvel a partir do valor de seu terreno, dos custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e do fator de comercialização.

$$V_i = (V_T + C_B) \times F_c \text{ [EQUAÇÃO 1]}$$

Em que:

V_i – Valor de mercado do imóvel.

V_T – Valor do terreno, calculado com o uso do *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado* ou, em sua impossibilidade, do *Método Involutivo*.

V_B – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação.

C_B – Custo de reedição da benfeitoria, apropriado pelo *Método Comparativo Direto de Custos* ou pelo *Método da Quantificação de Custo*.

F_c – Fator de Comercialização, que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado em estudo na época da avaliação.

- 3.1.2 O presente estudo calculou, com uso do *Método Evolutivo* e do procedimento que é detalhado no *Apêndice I*, os *Valores de Venda* das edificações, que diferem dos seus respectivos custos de reedição porque já contemplam o *Fator de Comercialização* médio e/ou equivalente observado no mercado à época em que foi pesquisado.

- 3.1.3 Matematicamente, tem-se que:

$$V_i = V_T + V_B \text{ [EQUAÇÃO 2]}$$

e

$$V_B = C_B \times F_c' \text{ [EQUAÇÃO 3]}$$

Observação: Vamos utilizar o mesmo método do Sr. Perito porém, corrigindo os parâmetros, assim chegaremos em outro valor, como segue:

Publicação IBAPE-SP de 2017¹:

3.2.3 O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R) \text{ [EQUAÇÃO 6]}$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação.

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme *Tabela 1*.

K – coeficiente de Ross-Heidecke.

3.2.9 O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do *Quadro 1* seguinte.

Planilha recalculada com os valores devidamente corrigidos:

Dessa forma o valor do custo da reprodução das benfeitorias (**C_b**) é de **R\$ 123.671.392,77**.

¹ VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2017 – IBAPE-SP

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241

Ref	I. Aparente [anos]	Valor Residual (R)	Vida Referencial	Idade Referencial (Ir)	TABELA HOSS-HEIDECK Vida Residual	TABELA HOSS-HEIDECK Depreciação (k)	Foc	Valor Total
1	5	20%	50	10%	2,52%	0,9212	0,937	R\$ 15.381.300,32
2	5	20%	50	10%	2,52%	0,9212	0,937	R\$ 15.381.300,32
3	5	20%	50	10%	2,52%	0,9212	0,937	R\$ 12.515.637,83
4	5	20%	50	10%	2,52%	0,9212	0,937	R\$ 3.660.064,28
5	5	20%	50	10%	2,52%	0,9212	0,937	R\$ 22.568.664,33
6	5	20%	50	10%	2,52%	0,9212	0,937	R\$ 21.782.900,42
7	5	20%	50	10%	2,52%	0,9212	0,937	R\$ 22.623.316,34
8	5	20%	50	10%	2,52%	0,9212	0,937	R\$ 9.496.010,10
9	5	20%	50	10%	2,52%	0,9212	0,937	R\$ 131.099,41
10	5	20%	50	10%	2,52%	0,9212	0,937	R\$ 131.099,41
								R\$ 123.671.392,77

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241

Para o cálculo do $V_b = C_b \times F_c$, vamos precisar adotar um F_c , que pela condição atual do mercado adotaremos como de 10% e dessa forma teremos para $V_b = 123.671.392,77 \times 1,10 = \mathbf{136.038.532,05}$

E para o V_I , temos a seguinte fórmula:

$$V_I = (V_t + V_b)$$

$$V_I = 10.103.860,60 + 136.038.532,05 = \mathbf{146.142.392,65}$$

Dessa forma o valor de comercialização é de R\$146.142.392,65 (Cento e quarenta e seis milhões, cento quarenta e dois mil, trezentos e noventa e dois reais e sessenta e cinco centavos).

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % de Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4309	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

R. Áurea Dias Batista dos Santos, 69 - 18065-375 - tel. 15 99141-8788
e-mail: camarcassa@gmail.com

➤ **Quesitos (do primeiro laudo do Sr. Perito)**

5.1 DO REQUERENTE (Fls. 373)

1. Seria correto afirmar que um imóvel concebido para o funcionamento de um shopping center, dificulta a instalação de uma outra atividade, havendo necessidade nesse caso de “amplas” adaptações (reformas) no imóvel?

Resposta: No prédio avaliando, é possível realizar adaptações e reformas para novos usos.

Nossa Resposta: Nada a acrescentar.

2. Um imóvel concebido para instalação de um shopping center possui restrito mercado de absorção, ou seja, praticamente a empresas desse ramo de atividade?

Resposta: Entendo que há muitas possibilidades de uso desse imóvel, como faculdades, clínicas, hospitais.

Nossa Resposta: Nada a acrescentar.

3. O fato do shopping instalado nesse local em determinada época ter funcionado e por fim ter tido suas atividades encerradas, comercialmente pode “afastar” seu mercado de absorção?

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241

Resposta: Pode ser possível, entretanto fica difícil mensurar o quanto isso pode representar no valor de mercado.

Nossa Resposta: Dado o conceito do Shopping enquanto funcionou, entendemos que esse fator não deve influenciar.

4. Em virtude de todo o exposto, quais seriam as medidas adotadas pelo Perito Judicial em seus cálculos a fim de traduzir a baixa liquidez do imóvel avaliando, ou seja, qual seria o fator de comercialização a ser considerado para o imóvel avaliando, ou no caso de cálculo pelo método comparativo direto de dados de mercado, qual seria o limite de valor a ser adotado?

Resposta: Na realidade entendo não ser possível mensurar o fator de comercialização neste caso específico, visto que para sua determinação, seria necessário pelo menos 3 imóvel similar, o que não está disponível no mercado.

Nossa Resposta: Nada a acrescentar.

4.2 Do Requerido (Fls. 382)

1. Se o Expert pode informar como se dá a distribuição do prédio, descrevendo de forma pormenorizada cada um dos pavimentos ali existentes?

Resposta: Favor reporta-se ao item 2.3 deste trabalho.

Nossa Resposta: Em nossa análise crítica ao item 2.3 do Sr. Perito, fizemos uma complementação pormenorizada bem como em nosso RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241

2. Pode o Sr. Perito apontar minuciosamente o nível de qualidade dos acabamentos de cada um dos pavimentos do imóvel?

Resposta: *Favor reporta-se ao item 2.3 deste trabalho.*

Nossa Resposta: Em nossa análise crítica ao item 2.3 do Sr. Perito, fizemos uma complementação pormenorizada bem como em nosso RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.

3. Existem maquinários no interior do empreendimento, tais como, elevadores, escadas rolantes, sistema interno de som, sistema de ar-condicionado, dentre outros? Qual a qualidade dos mesmos, bem como qual é o valor de mercado de cada um dos maquinários?

Resposta: *Favor reporta-se ao item 2 deste trabalho. O valor dos equipamentos está incorporado a benfeitoria, como demonstrado no item 2.3 deste trabalho.*

Nossa Resposta: Equivoca-se o Sr. Perito ao afirmar que o valor dos equipamentos está incorporado, uma vez que já exposto o método utilizado comparativamente ao H8N, não leva em consideração os equipamentos dentre outros itens inerentes à construção de edifícios.

4. Que seja apontado pelo Sr. Perito de forma individualizada o valor que os maquinários agregam ao imóvel?

Resposta: *O valor dos equipamentos estão incorporados a benfeitoria, como demonstrado no item 2.3 deste trabalho.*

Nossa Resposta: Mais uma vez equivocou-se o Sr. Perito, pelo já exposto no quesito anterior.

5. Os maquinários de caráter estrutural existentes no edifício, tais como aqueles apontados no quesito supra, poderão ser reaproveitados no caso de eventual mudança no layout da construção, se sim, é possível afirmar que o possível arrematante obterá grande economia em decorrência deste fato?

Resposta: Podem ser reaproveitados, mas certamente serão necessárias adaptações.

Nossa Resposta: A necessidade de adaptação de maquinários não se fará necessário. Quando muito um ou outro, dependendo da demanda com desligamento temporário. Mas nada de adaptações.

6. É justificável que o banco exequente tente minimizar o valor do imóvel em decorrência de suposta alteração do veio comercial do prédio, ou, ainda, se o valor do imóvel deve ser atribuído à atividade comercial pré-existente, ou sobre o que efetivamente o IMÓVEL, TERRENO E BENS INCORPORADOS em seu interior possuem como valor de mercado?

Resposta: No meu entendimento é justificável aplicar-se uma taxa de arrematação forçada para adjudicação imediata, fora disso entendo que predomina o valor de mercado para o imóvel.

Nossa Resposta: Nada a acrescentar

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241

7. Se o prédio possui retangular e ampla estrutura, com largo vão no seu interior, facilitando a constituição de qualquer outro ramo de atividade minimizando os gastos decorrentes desta alteração sem grandes dificuldades para a reestruturação do local, nem a necessidade de empregar volumosa quantia para tal finalidade?

***Resposta:** No prédio avaliando, é possível realizar adaptações e reformas para novos usos. Entretanto torna-se difícil mensurar o quanto seria necessário para essas reformas e/ou adaptações, tendo em vista as possibilidades existentes.*

Nossa Resposta: Nada a acrescentar.

8. Se o bairro de Santa Rosália possui metro quadrado valorizado na Comarca de Sorocaba, pode nos informar qual o valor do metro quadrado praticado para empreendimentos comerciais no bairro de Santa Rosália?

***Resposta:** Vide item 4.1 deste trabalho.*

Nossa Resposta: Concordamos com os valores obtidos pelo Sr. Perito

9. Se a construção existente no imóvel facilita a alteração do layout existente no interior do prédio?

***Resposta:** Sim.*

Nossa Resposta: Nada a acrescentar.

10. Considerando a construção já existente, que espécies de atividades comerciais poderiam ser desenvolvidas e praticadas no imóvel?

Resposta: *Hospitais, clínicas, faculdades, escolas, supermercados, galerias, enfim segmentos que exigem amplos espaços com estacionamento.*

Nossa Resposta: Nada a acrescentar

11. Qual a totalidade de metros quadrados do empreendimento?

Resposta: *São 28.322,63 metros quadrados de área construída.*

Nossa Resposta: Nada a acrescentar

12. No espaço destinado ao estacionamento, qual a capacidade de veículos, qual a metragem e se é possível utilizar o espaço ou parte dele para operações comerciais, se sim, quais?

Resposta: *São aproximadamente 455 vagas para automóveis, entendemos que para se definir a utilização como espaços comerciais, se faz necessária um estudo de viabilidade e definição do uso, ficando prejudicado este quesito.*

Nossa Resposta: Entendemos ser viável e terá de se adequar à legislação municipal, bombeiros, etc.

13. Qual o nível de acabamento da parte externa do prédio?

Resposta: Vide item 2.3 deste trabalho.

Nossa Resposta: O acabamento externo é em massa do tipo travertino, com uma imponente pele de vidro **na Fachada Principal.**

14. Se o Expert pode nos expor de forma clara, se o fato do prédio ter sido um shopping center, reduz o valor efetivo do imóvel?

Resposta: Apenas por esse motivo, entendo que não.

Nossa Resposta: Nada a acrescentar.

15. Se o Expert pode nos informar se quaisquer investidores em imóveis ou em operações comerciais que necessitem de um prédio como esse que será objeto da perícia, preferem adquirir o prédio vazio ou com operação de shopping em curso, por qual razão?

Resposta: Entendo que dependerá do destino a ser considerado no local.

Nossa Resposta: Nesse quesito discordamos do Sr. Perito, pois um imóvel desocupado é muito mais fácil de ser adaptado e sem interferências, o que evidentemente, facilita a aquisição.

16. Qual o valor de mercado do terreno onde está localizado o empreendimento?

Carlos Azevedo Marcassa
Engº Civil e de Segurança do Trabalho- CREA-SP 060037571-8 IBAPE-SP 1241

Resposta: R\$ 8.000.000,00 (oito milhões) em valores comerciais.

Nossa Resposta: R\$10.103.860,60 (dez milhões, cento e três mil, oitocentos e sessenta reais e sessenta centavos) em valores comerciais.

17. Qual o valor da Construção do imóvel, considerando o acabamento empregado no prédio?

Resposta: R\$ 77.000.000,00 (setenta e sete milhões) em valores comerciais.

Nossa Resposta: Nessa avaliação o Sr. Perito equivocou-se nos índices aplicados, bem como deixou de incorporar valores ao metro quadrado, em função dos itens não contemplados no H8N do /Sinduscon. Aplicando-se os valores corretos, como já demonstrado, chegamos ao valor da **Construção** = R\$123.671.392,77 (Cento e vinte e três milhões, seiscentos e setenta e um mil, trezentos e noventa e dois reais e setenta e sete centavos) e sem levar em conta os equipamentos, como já demonstrado.

18. Qual o valor total a ser atribuído ao imóvel de acordo com a avaliação do Sr. Perito, considerando os pontos aqui aventados?

Resposta: R\$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões) em valores comerciais.

Nossa Resposta: 146.142.392,65 (cento e quarenta e seis milhões, cento e quarenta e dois mil, trezentos e noventa e dois reais e sessenta e cinco centavos), **para comercialização**, conforme já demonstrado anteriormente após a aplicação do fator de comercialização.

2. CONCLUSÕES

Quanto ao laudo do Sr. Perito, podemos dividir em duas partes, a primeira quanto ao terreno, que entendemos que realizou uma boa pesquisa e aplicou o modelo inferencial, chegando a um valor de mercado, que entendemos ser justo. Quanto a segunda parte, referente a avaliação da benfeitoria, confundiu, valor da benfeitoria, com valor de comercialização. Além do que, aplicou valores equivocados, quanto a obsolescência, citou um caminho e utilizou outro, o que levou numa clara desvalorização desproporcional ao estado de conservação e qualidade da obra. Esqueceu-se também que o padrão H8-N, não leva em consideração, vários itens, como já demonstramos, entre eles equipamentos especiais, projetos e fundações entre outros.

Dessa forma, entendemos que o valor que obtivemos para a comercialização do imóvel, está dentro da realidade da conjuntura atual e reflete os valores para abril de 2022, conforme resposta ao último quesito.

3. ENCERRAMENTO

O presente laudo crítico é composto pelo anverso de 66 páginas, sendo esta última assinada eletronicamente.

Sorocaba, 19 de maio de 2022

Carlos Azevedo Marcassa

Eng. Civil e Seg. Trabalho