

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto.

Processo nº 1010562-79.2017.8.26.0576.

Ação: Execução de título extrajudicial

Requerente: Tugão Imóveis S/C Ltda.

Requerido: Nova Rio Preto Empreendimentos Imobiliários Ltda.

José Ricardo Destri, engenheiro civil registrado no CREA sob o nº 0600596084, perito judicial nomeado nos autos em epígrafe, tendo procedido às vistorias, diligências e demais serviços complementares que se fizeram necessários visando dar cabal cumprimento a honrosa missão que lhe foi delegada, vem com todo o respeito à presença de Vossa Excelência para requerer:

- a) A juntada do Laudo Pericial aos autos.
- b) A expedição do Alvará para levantamento dos honorários já depositados, que ficam aceitos como definitivos.

Termos em que, pede deferimento.

São José do Rio Preto, em 28 de Maio de 2019.

Eng. José Ricardo Destri
Perito Judicial

LAUDO DE AVALIAÇÃO

APRESENTAÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO Modalidade: Laudo Completo, NBR 14653- Partes 1, 2 e 3

1 - RELATÓRIO

- 1.1 – PRELIMINARES
- 1.1.1- Identificação do solicitante
- 1.1.2- Objetivo/Final. da Avaliação
- 1.1.3- Documentação do imóvel

1.2 VISTORIA

- 1.2.1- Identificação do avaliando
- 1.2.2- Coleta de dados e
Diagnóstico do Mercado

1.3 – CALCULOS (ANEXOS)

2 – CONCLUSÕES

- 2.1 - DO PERITO
- 2.1.1-Resultado da avaliação
- 2.1.2-Resposta aos quesitos

2.3 – ENCERRAMENTO

- 2.3.1- Qualificação do autor
- 2.3.2- Local e data

3 - ANEXOS

- ANEXO I – Metodologia
- ANEXO II – Pesquisa de mercado
- ANEXO III – Tratamento dos dados
- ANEXO IV – Graus de fundamentação
- ANEXO V –Calculo das benfeitorias
- ANEXO VI – Calculo das servidões
- ANEXO VII – Calculo do valor total
- ANEXO VIII- DOCUMENTOS
- ANEXO IX - FOTOGRAFIAS

“A aplicação da Norma NBR 14653, partes 1, 2 e 3 é exigível em todas as manifestações técnicas escritas sobre engenharia de avaliações, e conforme a Resolução 345 do CONFEA é de atribuição privativa dos profissionais registrados nos CREAs as atividades de vistorias, perícias e avaliações de bens móveis e imóveis.”

1- RELATÓRIO

1.1- PRELIMINARES

1.1.1- Identificação do solicitante:

Este laudo foi confeccionado por determinação do Exmo Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª. Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto.

1.1.2- Objetivo da avaliação/ Finalidade do Laudo:

Trata o presente trabalho técnico de calcular o valor de mercado de um imóvel urbano, na qual honra Vossa Excelência este perito que subscreve, nomeando-o para proceder a avaliação conforme requerida.

1.1.3 – Documentação apresentada, pressupostos, ressalvas e fatores limitantes:

Bens a serem avaliados:

- 1) Sala número 51, com 28,30 m² de área útil, localizada no quinto pavimento do Edifício Vera Cruz, situado na Avenida Vera Cruz 639, no bairro Parque Estoril, nesta cidade de São José do Rio Preto, objeto da matrícula 98.849 do 2º. CRI local.
- 2) Sala número 52, com 28,30 m² de área útil, localizada no quinto pavimento do Edifício Vera Cruz, situado na Avenida Vera Cruz 639, no bairro Parque Estoril, nesta cidade de São José do Rio Preto, objeto da matrícula 98.850 do 2º. CRI local.
- 3) Sala número 53, com 31,00 m² de área útil, localizada no quinto pavimento do Edifício Vera Cruz, situado na Avenida Vera Cruz 639, no bairro Parque Estoril, nesta cidade de São José do Rio Preto, objeto da matrícula 98.851 do 2º. CRI local.
- 4) Sala número 06, com 31,00 m² de área útil, localizada no pavimento térreo do Edifício Vera Cruz, situado na Avenida Vera Cruz 639, no bairro Parque Estoril, nesta cidade de São José do Rio Preto, objeto da matrícula 98.814 do 2º. CRI local.

Sem restrições a considerar.

1.2- VISTORIA

1.2.1 – Identificação do avaliando

Trata-se de quatro salas comerciais localizadas no empreendimento comercial denominado “Vera Cruz Center”, que fica localizado na Avenida Vera Cruz, no Parque Estoril, nesta cidade de São José do Rio Preto.

O prédio tem seis andares, com garagem e elevador, as salas são novas, tem acabamento em piso porcelanato, com esquadrias em alumínio, paredes revestidas com pintura a látex e azulejos nas áreas molhadas, com louças e metais padrão comercial. As instalações elétricas são simples, e não contam com rede de lógica e nem instalações para ar condicionado.

As salas a serem avaliadas são a Sala 6, localizada no pavimento térreo, e as Salas 51, 52 e 53, localizadas no quinto andar.

Para efeito da avaliação, o padrão da construção é normal comercial, idade aparente de nova, e em bom estado de conservação.

Fotografias ilustram as salas comerciais:



Foto 1 – Vista da fachada do conjunto comercial.



Foto 2 – Vista do corredor interno.

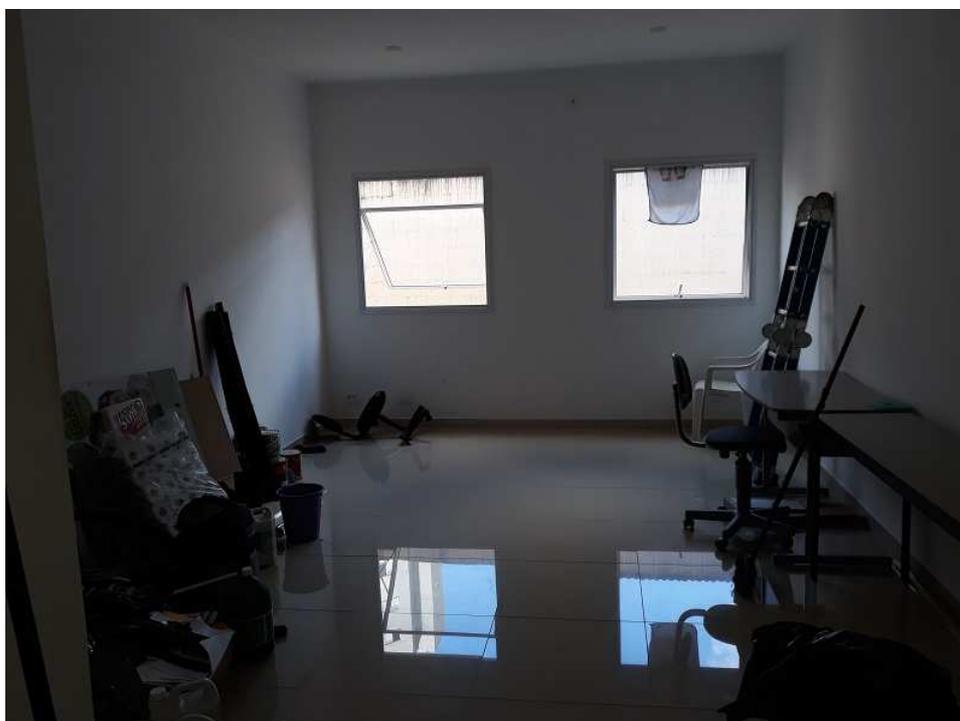


Foto 3 – Vista da Sala 06, no térreo.



Foto 4 – Vista interna das salas do quinto andar.



Foto 5 – Vista interna dos banheiros.

1.2.2 – Coleta da Dados – Diagnóstico do Mercado – Nesta fase é feita uma pesquisa junto às Imobiliárias que atuam na região procurando identificar ofertas em exposição ou transações fechadas para imóveis de características semelhantes, uma procura pela região de imóveis que ostentem placas de venda, uma pesquisa na seção de classificados dos jornais locais, e coleta de informações junto aos moradores do local, para se compor a base de amostras para a determinação do valor unitário médio (Vu) do paradigma, ou imóvel padrão em torno do qual será feita a homogeneização dos valores.

Utilizamos ainda a pesquisa de campo para sentir a pujança ou estagnação do mercado imobiliário local, a quantidade de ofertas e de procura, para se procurar definir a liquidez, a conduta e o desempenho do mercado local (Diagnóstico do Mercado), determinando-se o interesse do mercado pelo avaliando, o que será considerado no Fator de Comercialização a ser adotado para o cálculo final do valor de mercado do avaliando. A Pesquisa de Mercado vem demonstrada no **ANEXO I**.

1.3 – CALCULOS - ANEXOS de II a IV

1.3.1 – Metodologia Utilizada – De acordo com a NBR 14653-2 - Item 8.2, a metodologia a ser utilizada, conforme cada caso e devidamente explicada no laudo (Anexo II), é a seguinte:

(8.2.1) Método Comparativo de Dados do Mercado, para terrenos e imóveis;

(8.2.2) Método Involutivo, para glebas urbanizáveis;

(8.2.3) Método da Renda, para lojas e locações;

(8.2.4) Método Evolutivo, para imóveis;

(8.3.1) Método da Quantificação do Custo para benfeitorias, tudo conforme constar no **ANEXO II**.

1.3.2 – Tratamento dos dados – O Tratamento dos Dados por Fatores conforme NBR 15653-2 (8.2.1.4.2) é demonstrado no **ANEXO III**.

1.3.3 – Especificação da Avaliação (Graus de Fundamentação e Precisão)

Os Graus de Fundamentação e Precisão são utilizados para o enquadramento dos laudos de avaliação quanto à sua confiabilidade, através do sistema de atribuição de pontos definido na NBR14653-2 (9.2.3, 9.2.4), conforme **ANEXO IV**.

1.3.4 – Cálculo das Benfeitorias: As benfeitorias existentes, se for o caso, serão apropriadas pelo método da quantificação do custo conforme NBR 14653-2 (8.3.1), conforme calculado no **ANEXO V**.

1.3.5 - Calculo das Servidões – A indenização por perdas e danos nos casos de Servidões, ou em outros casos pertinentes, serão calculadas conforme demonstrado no **ANEXO VI**.

1.3.6 — Calculo do Valor Final da Avaliação: O valor final da avaliação, aí incluídos o valor do terreno, o valor das benfeitorias acessórias, o fator de comercialização conforme definido no diagnóstico do mercado, e eventuais indenizações devidas são calculados no **ANEXO VII**.

1.3.7 – Documentação (Se houver) no **ANEXO VIII**.

1.3.8 – FOTOGRAFIAS no **ANEXO IX**.

2- CONCLUSÕES

2.1- DO PERITO

2.1.1 – RESULTADO

De acordo com as planilhas de avaliação em anexo, e em consonância ao disposto na NBR 14.653, ficam os imóveis objetos deste trabalho assim avaliados:

IMÓVEL	Matricula	VALOR(Vt)
Sala 06	98.814	R\$ 142.500,00
Sala 51	98.849	R\$ 120.000,00
Sala 52	98.850	R\$ 120.000,00
Sala 53	98.851	R\$ 130.000,00

2.1.2- RESPOSTA AOS QUESITOS

Não foram formulados quesitos.

2.3- ENCERRAMENTO

Este perito, honrado com a missão que lhe foi delegada, e tendo em tudo empenhado o melhor do seu conhecimento, obedecendo aos preceitos da Ética profissional e das Normas Técnicas que regem o assunto, encerra o presente Laudo Pericial, que é composto por 8 folhas impressas de um só lado, numeradas e rubricadas, sendo a última datada e assinada, e mais IX Anexos.

São José do Rio Preto, em 28 de Maio de 2.019.

Eng. José Ricardo Destri
CREA 0600596084

ANEXO I – METODOLOGIA UTILIZADA (IMÓVEL URBANO)

Os métodos utilizados são consoantes à Norma Brasileira: **NBR 14653-2, Item 8.2**, da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Esta Norma é exigida em todas as manifestações técnicas escritas vinculadas às atividades de engenharia de avaliações (NBR 14653-1, 1).

O procedimento adotado neste trabalho será o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado (8.2.1) para determinar-se o **Valor Unitário Médio (Vu) de imóveis já prontos** na região da avaliação, o Método de Quantificação do Custo 8.3.1 (Custo de Reprodução) para se determinar o valor das benfeitorias no caso de serem calculadas separadamente, e o Método Evolutivo (8.2.4) para se chegar ao valor final de mercado do imóvel.

No método comparativo, para a determinação de valor unitário de salas comerciais, serão pesquisados imóveis em oferta ou negociados no mercado imobiliário local. Estes imóveis, não sendo todos iguais, terão preços unitários diferenciados, influenciados principalmente pelas suas diferenças de padrão de construção, estado e localização, além do fator da elasticidade de preços, que se aplica aos imóveis em oferta. Para se calcular o valor unitário médio, os comparativos serão homogeneizados em torno de um imóvel paradigma através de fatores. O paradigma a ser considerado, será aquele típico do local da avaliação, o mais semelhante ao avaliando que se possa encontrar nas imediações. Para a determinação final do valor unitário (**Vu**), será utilizada a média aritmética dos valores unitários pesquisados, homogeneizados e saneados, em um intervalo de + / - 20% do valor médio (desvio padrão), dentro de limites de confiança de 80%.

Dependendo do diagnóstico do mercado a ser definido pelo avaliador, pelo Método Evolutivo haverá ainda a aplicação de um Fator de Comercialização sobre o valor total, para se chegar ao preço de mercado final do imóvel.

ANEXO II

PESQUISA DE MERCADO

C1

	<p>Sala Comercial para Venda, São José do Rio Preto - SP 60m² 1 vaga(s)</p> <ul style="list-style-type: none">• Área útil: 60 m² Vagas para 1veículo(s) Elevador <p>Sala Comercial Belíssima. Fino acabamento em porcelanato e ar condicionado central.</p> <p>Valor do imóvel: R\$ 270.000</p> <p>Pereira Imóveis CRECI: 40.042 (17) 3234-1206</p>
---	--

C2

 <p>www.DIARIOIMOVEIS.COM.BR</p>	<p>Sala Comercial para Venda, Vila Sinibaldi, São José do Rio Preto - SP</p> <p>41m² 1 banh.</p> <p>Valor do imóvel: R\$ 250.000</p> <p>NBI Imobiliária (17) 3212-1210</p>
---	--

C3

	<p>Sala Comercial para Venda</p> <p>Centro, São José do Rio Preto - SP</p> <p>60m² 1quarto(s) 1 vaga(s)</p> <p>CENTRO - sala comercial, 2/amb, portaria, elevador, garagem numerada coberta, prédio com excelente localização.</p> <p>Valor do imóvel: R\$ 300.000</p> <p>Imobiliária Redentora (17) 2139-1000</p>
---	--

C4



Sala Comercial para Venda , Vila Santa Cruz

34m² 1 banh. 1 vaga(s)

elevador. Próximo Sup. Atacadão.

Valor do imóvel: R\$ 145.000

Locabens Imóveis (17) 4009-9000

C5



Sala Comercial para Venda , Boa Vista

- Área total: 39 m²

Sala comercial com piso em porcelanato, wc, ar condicionado, cortina e 1 vaga de garagem.

Valor do imóvel: R\$ 139.000

Tessari Imóveis CRECI: 22679

(17) 3223-5959

C6



Sala Comercial para Venda , Centro

- Área total: 78 m²

Valor do imóvel: R\$ 180.000

Tessari Imóveis CRECI: 22679

(17) 3223-5959

C7



Sala Comercial para Venda , Vila Santo Antônio

1 banh. 1 vaga(s) Área total: 55 m²

Valor do imóvel: R\$ 180.000

JJ Imóveis CRECI: cj6640 (17) 3231-6844

C8



Sala Comercial para Venda , Vila Imperial

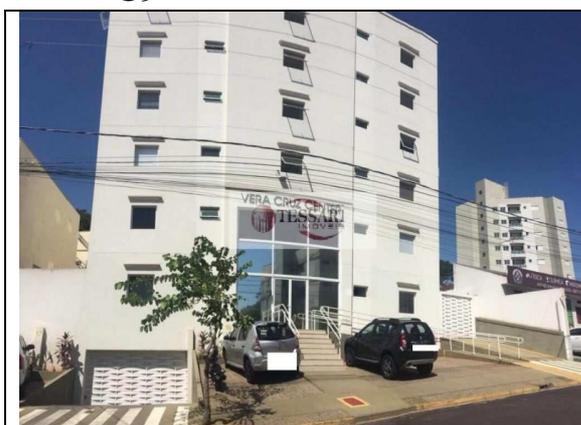
Descrição do imóvel

EXCELENTE SALA COMERCIAL COM 50M², 1 VAGA.

Valor do imóvel: R\$ 150.000

Tessari Imóveis CRECI: 22679 (17) 3223-5959

C9



Sala Comercial para Venda , Parque Estoril

SALA COMERCIAL COM 34 m², DIVIDIDA EM 3 AMBIENTES, COM PERSIANAS E AR-CONDICIONADO.01-VAGA DE GARAGEM COBERTA EXCELENTE LOCALIZAÇÃO, AO LADO DO PLAZA SHOPPING.

Valor do imóvel: R\$ 195.000

Tessari Imóveis CRECI: 22679 (17) 3223-5959

C10

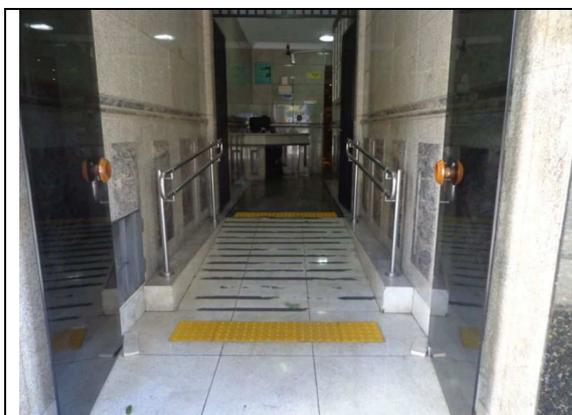
**Sala Comercial para
Venda , Vila Imperial**

54m² 2 SALAS 2 banh. 1 vaga(s)

REGIÃO CENTRAL - Sala em andar alto, excelente, interfone, portaria.

Valor do imóvel: R\$ 250.000

Locabens Imóveis (17) 4009-9000

C11

**Sala Comercial para
Venda , Vila Nossa Senhora
de Fátima**

Vila Nossa Senhora de Fátima , São José do Rio Preto - SP

60m² 1 banh. Área total: 60 m²

- CENTRO - 1 sala, 1 wc, bem conservada, em ótima localização.

Valor do imóvel: R\$ 200.000

Imobiliária Redentora (17) 2139-1000

C12

**Sala Comercial para
Venda , Parque Estoril**

34m² 1 banh. 1 vaga(s)

Sala comercial c/ 34m², wc social, 01 vaga de garagem. Atrás do Plaza Av. Shopping. Ótima localização. Aceita troca.

Valor do imóvel: R\$ 200.000

Alfa Rio Preto Assessoria CRECI:
29820-J (17) 3122-9000

ANEXO III - TRATAMENTO DOS DADOS POR FATORES IMÓVEL URBANO

São os seguintes os Fatores adotados, entre 0,90 e 1,10. Fora deste intervalo deve ser justificado no laudo.

Ce (elasticidade) = de 1,00 a 1,10 para ofertas de imóveis

Ca (adequação) = Para adequação pelo padrão de construção e equipamentos, tamanho do terreno, entre 0,90 e 1,10. Sem vaga = 0,65.

Ce (estado) = Pelo estado de conservação e idade aparente, entre 0,90 e 1,10. Idade +60 anos = 0,50

Cl (localização) = Pela localização urbana em relação ao paradigma, entre 0,90 e 1,10.

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO (**Vu**)

Cálculo de **Vu**: $Vt = (Vu \times C) \times At \Rightarrow Vu = Vt / C \times At$,

Onde C são os fatores de transposição das amostras para o paradigma.

COM.	VALOR	ÁREA	(Vu x C)	Ce	Ca	Ce	Cl	Vu
C1	270.000,00	60,00	4.500,00	1,10	1,00	1,00	1,00	4.090,90
C2	250.000,00	41,00	6.000,00	1,10	1,10	1,00	1,10	4.507,00
C3	300.000,00	60,00	5.000,00	1,10	1,00	1,00	1,00	4.545,00
C4	145.000,00	34,00	4.265,00	1,10	1,00	1,00	0,90	4.308,00
C5	139.000,00	39,00	3.564,00	1,10	1,00	1,00	0,90	3.600,00
C6	180.000,00	78,00	2.307,00	1,10	0,90	1,00	0,90	2.848,00
C7	180.000,00	55,00	3.272,00	1,10	1,00	1,00	0,90	3.303,50
C8	150.000,00	50,00	3.000,00	1,10	1,00	1,00	0,90	3.030,00
C9	195.000,00	34,00	5.735,00	1,10	1,10	1,00	1,10	4.038,00
C10	250.000,00	54,00	4.630,00	1,10	1,00	1,00	1,00	4.209,00
C11	200.000,00	60,00	3.333,00	1,10	1,00	1,00	1,00	3.030,00
C12	200.000,00	34,00	5.882,00	1,10	1,10	1,00	1,10	4.419,23

O desvio padrão é dado pela fórmula (Princípios de Engenharia de Avaliações – Inferência Estatística e Análise por Regressão, Eng. Alberto Lélío Moreira, PINI 1997):

$$\text{Desvio Padrão (S)} = \{ \sum (X - Xi)^2 / n - 1 \}^{1/2}$$

Os limites de confiança dentro da faixa de 80% são calculados pela fórmula (Distribuição de Student – Inferência Estatística e Análise por Regressão, Eng. Alberto Lélío Moreira, PINI 1997) :

$$\text{Limites de Confiança (Lc)} = X \pm 1,36\{S / (n-1)^{1/2}\}$$

onde X=média aritmética; Xi= cada um dos valores; n= número de valores

Assim temos,

$$X= 3.827,34 \quad S= 630,66 \quad Lc=3.568,74/4.085,95$$

Intervalo do Lc = 9,25 % < 30% => Precisão Grau III

Valor adotado =R\$ 3.800,00

Valor unitário médio de salas comerciais no centro da cidade e bairros do entorno, com elevador e uma vaga de garagem.

ANEXO IV – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Enquadramento quanto ao grau de fundamentação

Feito conforme as Tabelas do Item 9 da NBR 14653-2:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO QUANTO AO MÉTODO DOS FATORES

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I
		CONDIÇÃO	CONDIÇÃO	CONDIÇÃO
1	CARACTERIZAÇÃO DO AVALIANDO	COMPLETA EM TODAS AS VARIÁVEIS	COMPLETA EM TODOS OS FATORES	PARADIGMA
2	COLETA DE DADOS	CONFERIDAS PELO AUTOR	CONFERIDAS POR PREPOSTO	SEM CONFERENCIA
3	QUANTIDADE MÍNIMA DE DADOS	12	6	3
4	IDENTIFICAÇÃO DOS DADOS	TODAS AS CARACTERISTICAS COM FOTOS	TODAS AS CARACTERISTICAS SEM FOTO	APENAS DOS FATORES
5	EXTRAPOLAÇÃO	NÃO ADMITIDA	ADMITIDA PARA UMA VARIÁVEL	ADMITIDA
6	INTERVALO ADMISSIVEL DE AJUSTE DO FATOR	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50

Enquadramento do laudo

GRAUS	III	II	I
PONTOS	15	9	6
ITENS NO GRAU	3, 5, e 6 com os demais no II	3, 5, e 6 no II	Todos no mínimo no I

Enquadramento quanto ao grau de precisão no tratamento dos dados:

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80%	< 30%	30% < < 50%	> 50%

**AVALIAÇÃO ENQUADRADA COMO:
FUNDAMENTAÇÃO GRAU III – PRECISÃO GRAU III**

ANEXO V – CALCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS
Nada a acrescentar.

ANEXO VI - SERVIDÕES
CÁLCULO DO VALOR DA INDENIZAÇÃO
Nada a acrescentar

ANEXO VII – CALCULO DO VALOR TOTAL DOS IMOVEIS

$V = (V_t + V_b) \times \text{Fator de comercialização}$
Fator de comercialização adotado = 0,95
Valores arredondados até 1%.

Para o avaliando em relação ao paradigma os Fatores de transposição são: 1 - Ce=1,00; Ca = 1,10 (nova); Ce= 1,00 Cl=1,10/1,00 (local/térreo). Valores arredondados.

IMÓVEL	Vu	Ca	Cl	Área C	VALOR(Vt)
Sala 06	3.800,00	1,10	1,10	31,00	142.500,00
Sala 51	3.800,00	1,10	1,00	28,30	120.000,00
Sala 52	3.800,00	1,10	1,00	28,30	120.000,00
Sala 53	3.800,00	1,10	1,00	31,00	130.000,00

ANEXO VIII – DOCUMENTAÇÃO
Nada a acrescentar

ANEXO IX – FOTOGRAFIAS
Ver item 1.2.1

Fim das Planilhas de Avaliação

Eng. José Ricardo Destri
CREA 0600596084