

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207  
Engenheiro Segurança do Trabalho

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE  
CARAPICUÍBA - SP

**Processo nº 1007390-60.2013.8.26.0127**

**Execução de Título Extrajudicial**

**Impulso Fomento Mercantil Ltda.**

**Equipamentos Industriais Unideutsch Ltda.**

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**, engenheiro civil e perito judicial, nomeado nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial que a Impulso Fomento Mercantil Ltda. move a Equipamentos Industriais Unideutsch Ltda., é que vem respeitosamente apresentar seus esclarecimentos, conforme despacho às fls. 1499.

**1) Fls. 1139 a 1211,**

- Às fls. 1141 consta laudo divergente do assistente técnico do requerente, Eng. Gerson Nicolau Palma.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207  
Engenheiro Segurança do Trabalho

**a) Às fls. 1144**

O requerente apresentou em seu laudo divergente, uma avaliação do imóvel Matricula 36.326, Galpão Industrial, localizado no Município de Araçariguama, SP.

O valor calculado pelo assistente técnico foi de R\$ 19.981.326,00

Valor do terreno = R\$ 14.424.456,83

Valor do m<sup>2</sup> = R\$ 265,91/m<sup>2</sup>

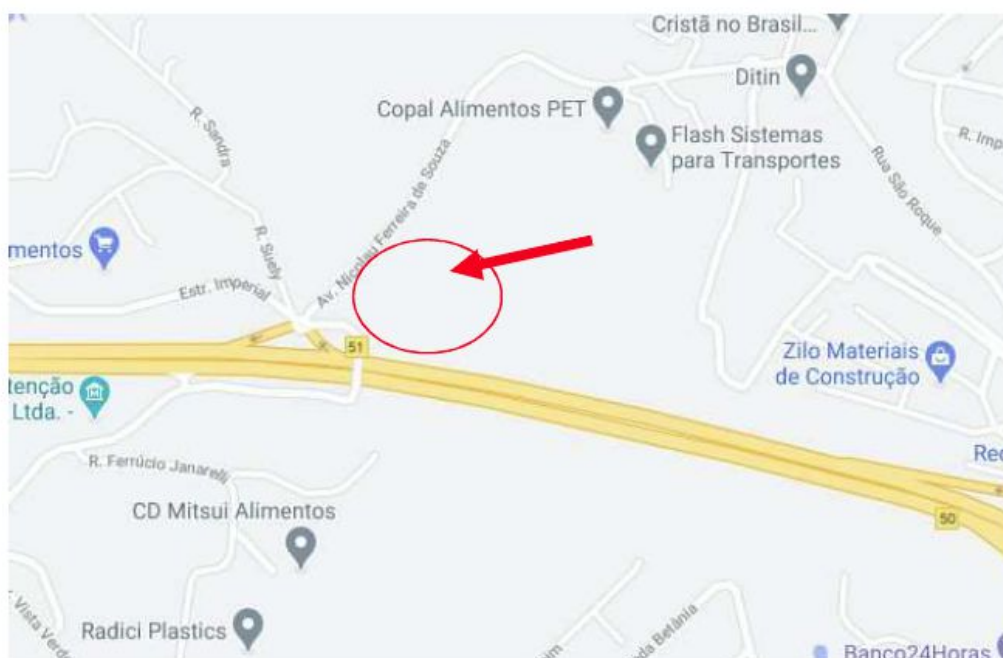
O assistente técnico às fls. 1144, afirma que a localização do imóvel, distante a cerca de 01 km da rodovia, ocasiona uma depreciação de 15% no valor do m<sup>2</sup> do terreno.

**Comentário:** Na realidade o imóvel faz frente para a Rodovia Castelo Branco, e a entrada do imóvel é junto ao trevo de acesso à rodovia, no Km 51.

Estar localizado junto ao trevo de acesso à Rodovia Castelo Branco é um “fator de valorização” do imóvel, e não de desvalorização como afirma o assistente técnico às fls. 1144.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207  
Engenheiro Segurança do Trabalho



Valor do m2 calculado pelo perito = R\$ 329,03, fls. 976

Valor do m2 calculado pelo assistente técnico = R\$ 265,91/m2 (com uma depreciação de 15%)

Valor do m2 calculado pelo assistente técnico sem depreciação = R\$ 265,91/0,85 = R\$ 312,83/m2

Os valores por m2 calculado pelo perito, fls. 979, e pelo assistente técnico sem a aplicação do fator depreciação de 15% são semelhantes.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207  
Engenheiro Segurança do Trabalho

Valor da benfeitoria = R\$ 5.493.869,50 fls.1154

(Calculado pelo assistente técnico)

O Estudo de Valores de Edificações do Ibape-SP estabelece para Galpões Industriais Padrão Superior:

Valores de Edificações


**2.2.4 PADRÃO SUPERIOR**

Com um pavimento ou mais e com área administrativa na ordem de 10% da área construída, projetados para grandes vãos, utilizando estruturas especiais metálicas, de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico, utilizando painéis de vidro, pintura a látex, revestimento cerâmico ou outros materiais. Áreas externas com tratamento paisagístico, pavimentação, tendo como dependências acessórias vagas de estacionamento, guarita, plataforma de carga e descarga, dentre outras. Possuem piso de alta resistência e o pé-direito é maior que 8 metros geralmente.

Caracterizam-se pela aplicação de materiais de acabamentos especiais, tais como:

- **Pisos:** concreto estruturado e com revestimentos especiais nas áreas dos galpões; cerâmico, vinílico, carpete ou outros revestimentos nas demais dependências.
- **Paredes:** pintura com tintas especiais, resinas ou acrílicas ou cerâmicas aparentes.
- **Instalações hidráulicas:** completas e de boa qualidade.
- **Instalações elétricas:** completas, com componentes de boa qualidade, distribuídas em circuitos projetados especialmente, incluindo cabines de força; instalações suplementares para combate a incêndio, ar-condicionado central nas áreas administrativas, dentre outros.
- **Esquadrias:** madeira, ferro ou de alumínio, geralmente obedecendo a projeto específico.




Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.2.4- Padrão Superior	1,872	-	-

O valor adotado pelo perito judicial foi para o valor do metro quadrado para Galpão Superior = 1,872 R8N

Onde R8N = CUB = Custo Sinduscon SP: R\$ 1.477,00 - Agosto/2020

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207  
Engenheiro Segurança do Trabalho

Valor por metro quadrado adotado pelo perito = 1,872 x R\$ 1.477,00 =  
R\$ 2.764,94/m<sup>2</sup>

O assistente técnico às fls. 1153, adotou como valor por metro quadrado a expressão: 1,69 R8N, sendo que o valor de “1,69” não existe para galpões padrão superior. Ver a tabela do Ibape acima.

O valor adotado pelo assistente técnico foi: 1,69 x R\$ 1.477,00 =  
R\$ 2.496,13/m<sup>2</sup>

O valor adotado pelo assistente técnico não segue o que foi estabelecido pelo Estudo de Valores de Edificações do Ibape-SP, conforme tabela acima.

O perito reitera o valor de R\$ 24.682.000,00, imóvel Matrícula 36.326, Galpão Industrial, localizado no Município de Araçariguama, SP, fls. 979.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207  
Engenheiro Segurança do Trabalho

**b) Às fls. 1155**

O assistente técnico do requerente apresentou em seu laudo divergente, uma avaliação do imóvel Matricula 41.859, Chácara de Recreio, localizado no Município de Araçariguama, SP.

Comentário: No laudo divergente não foi apresentada a memória de cálculo para se chegar ao Valor do Terreno = R\$ 4.765.524,43 (fls. 1156).

O perito reitera o valor de R\$ 5.433.000,00, apresentado no laudo judicial, às fls. 996, para o imóvel Matricula 41.859, Chácara de Recreio, localizado no Município de Araçariguama, SP.

**c) Às fls. 1158**

O assistente técnico do requerente apresentou em seu laudo divergente, uma avaliação do imóvel Matricula 956, Apartamento, localizado no bairro de Alphaville, Município de Barueri, SP.

Conforme despacho às fls. 1499, foi deferido o levantamento da penhora do imóvel registrado na Matrícula nº 956 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207  
Engenheiro Segurança do Trabalho

**d) Às fls. 1175**

O assistente técnico do requerente apresentou em seu laudo divergente, uma avaliação do imóvel Matrícula nº120.680, Galpão Industrial, Estrada do Cabreúva nº 71.

O assistente técnico às 1175, informa que: no cálculo do valor do terreno, “devido o perito ter utilizado 10%, a região em questão por ter muito oferta, para pouca procura conforme estudo, iremos utilizar 20%”.

Norma de Avaliações do Ibape-SP, que foi redigida tomando como base a Norma NBR 14.653, parte 2, elaborada pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, determina que o “fator de oferta”:

*10.1 Fator oferta A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.*


Utilizando um “fator de oferta de 20%”, e não um “fator de oferta de 10%”, o assistente técnico está desvalorizando o Valor Unitário do Terreno em 20%, e não em 10% como determina a norma técnica.

Agindo assim, o Valor do Terreno apresentado no laudo divergente, R\$ 1.480.196,62, fls. 1185, não corresponde à realidade, e o valor correto deveria ser:

Valor do Terreno = R\$ 1.480.196,62 + 10% = R\$ 1.628.216,28

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207  
Engenheiro Segurança do Trabalho



**ibape SP**  
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
(FUNDO IBAPE - ENTIDADE REGULADA NACIONAL)

Se os custos das edificações em condomínio forem estimados conforme previsto na ABNT NBR12721, devem ser utilizadas as áreas equivalentes de construções para os custos unitários padrão, representadas pela seguinte fórmula

$$S = Ap + \sum_i (Aq_i \cdot P_i)$$

Onde:

**S** é a área equivalente de construção;  
**Ap** é a área construída padrão;  
**Aq<sub>i</sub>** é a área construída de padrão diferente;  
**P<sub>i</sub>** é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na NBR 12721.

Ao custo das edificações resultante da multiplicação da área S pelo Custo Unitário Básico com características mais próximas às do elemento avaliando, devem ser acrescidos os itens de custo não contemplados pela NBR12721.

**9.6.2** Método da quantificação de custos – por orçamentos analíticos: deve ser elaborado um orçamento detalhado, levantados todos os quantitativos e respectivos custos unitários de materiais, com identificação das fontes e preenchida planilha conforme modelo sugerido na NBR 12721.

**9.6.3** Método comparativo direto de custo: Na utilização deste método deve-se considerar uma amostra composta por custos de projetos ou obras semelhantes.

**10. Tratamento por fatores**

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta
- A transformação de preços a vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

- Localização;
- Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- Fatores padrão construtivo e depreciação.

**10.1 Fator oferta**

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

16



**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207  
Engenheiro Segurança do Trabalho

Às fls. 1186 o assistente técnico informa que:

*“Apenas ressaltando em se tratando de uma indústria, na qual a lei de zoneamento foi modificada e se transformou em ÁREA RESIDENCIAL, não iremos calcular as benfeitorias como um todo, pois o GALPÃO INDUSTRIAL não poderá permanecer no local.”*

A Estrada do Cabreúva, onde está localizado o imóvel avaliando, é uma via comercial, com lojas e oficinas de diversas modalidades.

O imóvel está localizado a cerca de 200 metros da Avenida Inocência Seráfico, a principal rua de comércio do Município de Carapicuíba.

O assistente técnico em seu laudo divergente não apresentou a Lei de Zoneamento que transforma a Estrada do Cabreúva em Zona Residencial.

Reitero o valor de R\$ 3.138.000,00, apresentado no laudo judicial, para o imóvel Matrícula 120.680, Galpão Industrial, localizado no Município de Carapicuíba, SP.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207  
Engenheiro Segurança do Trabalho

**2) Fls. 1464 a 1484**

O requerido às fls. 1464/1465 apresenta uma contestação aos valores apresentados no laudo judicial, para os imóveis localizados no Município de Araçariguama, Matrícula 36.326 – Galpão Industrial e Matrícula 41.859 – Chácara de Recreio.

Alega o requerido que o valor correto para os imóveis:

- Matrícula 36.326 – Galpão Industrial = R\$ 43.200.000,00
- Matrícula 41.859 – Chácara de Recreio = R\$ 15.036.306,00

**a) Fls. 1467 a 1477**

O requerido apresenta uma avaliação elaborada por uma imobiliária da região de Araçariguama, com um relatório fotográfico do imóvel, e “sem a apresentação da memória de cálculo e da pesquisa de mercado” conforme determina a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653-2.

Às fls. 1477, a imobiliária apresenta o somente o valor de R\$ 43.200.000,00, sem os cálculos técnicos e sem a referida pesquisa de mercado.

**Ricardo Alberto Carneiro La Terza**

Engenheiro Civil CREA-SP 0600916207  
Engenheiro Segurança do Trabalho

**b) Fls. 1478 a 1482**

Repetindo o item anterior, o requerido apresenta uma avaliação elaborada por uma imobiliária da região de Araçariguama, com um relatório fotográfico do imóvel, e “sem a apresentação da memória de cálculo e da pesquisa de mercado” conforme determina a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653-2.

Às fls. 1482, a imobiliária apresenta o somente o valor de R\$ 15.036.306,00, sem os cálculos técnicos, e sem a referida pesquisa de mercado.

**3) Conclusão**

**O perito judicial reitera as conclusões e os valores apresentados no laudo judicial, fls. 962 a 996.**

Termos em que,  
Pede deferimento

Carapicuíba, 06 de abril de 2021

**Eng. Ricardo Alberto Carneiro La Terza**  
**CREA-SP 0600916207**