

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4.<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIO CLARO/SP.

Proc. n.º 0001649-27.2020.8.26.0510

**MARCEL DINI KRAIDE**, Engenheiro Civil, CREA/SP n.º 506.930.198-9, abaixo assinado, qualificado como Perito Judicial nos autos do processo movido por **ELEKTRO ELETRICIDADE E SERVIÇOS S/A** em face de **CELVA PRODUTOS CERÂMICOS LTDA**, vem respeitosamente à presença de V. Excia.:

- 1) Apresentar seu trabalho em forma de **LAUDO PERICIAL**;
- 2) **Requerer o arbitramento definitivo dos honorários conforme abaixo proposto, bem como o levantamento dos honorários já depositados nos autos.**

Termo em que,

Pede deferimento.

Piracicaba, 08 de novembro de 2022.



**MARCEL DINI KRAIDE**

**CREA/SP 506.930.198-9**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**DA COMPLEMENTAÇÃO DOS HONORÁRIOS**

Para ser possível a realização do presente labor, foi necessário a elaboração de trabalho, consistente no seguinte:

<b>HONORÁRIOS PERICIAIS</b>			
<b>CUSTO DA PERÍCIA</b>	<b>HORAS</b>		<b>TOTAL</b>
<b>ESPECIFICAÇÃO DO TRABALHO</b>	<b>EMPREGADAS</b>	<b>R\$/HORA</b>	
Leitura e interpretação do processo	2,5	R\$ 490,00	R\$ 1.225,00
Planejamento dos trabalhos periciais	1	R\$ 490,00	R\$ 490,00
Elaboração de petições prévias	0,15	R\$ 490,00	R\$ 73,50
Realização de diligência, levantamento topográfico e exame de documentos	6	R\$ 490,00	R\$ 2.940,00
Pesquisa de valor de mercado do bem	2	R\$ 490,00	R\$ 980,00
Preparação de anexos e montagem do laudo	1,5	R\$ 490,00	R\$ 735,00
Redação do laudo	3	R\$ 490,00	R\$ 1.470,00
<b>TOTAL</b>	<b>14,15</b>	-	<b>R\$ 7.913,50</b>

Desta maneira, como já houve o depósito de honorários prévios no importe de R\$ 3.000,00, requer seja determinado o complemento dos valores acima pleiteados, que perfazem a quantia de **R\$ 4.913,50**, devendo tais valores serem liberados ao *expert* após o competente depósito.

**I) PRELIMINARES**

**APRESENTAÇÃO**

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano foi nomeado o Engenheiro Civil Marcel Dini Kraide, profissional atuante no ramo da Construção Civil, em cálculos, projetos, verificações e consultorias estruturais, como também perícias, assistências técnicas e avaliações comerciais e estruturais, cujo trabalho cumpre agora expor.

## OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo é **DETERMINAR O VALOR DE MERCADO DE UM IMÓVEL** em suporte técnico nos autos n.º 0001649-27.2020.8.26.0510, movido por **ELEKTRO ELETRICIDADE E SERVIÇOS S/A** em face de **CELVA PRODUTOS CERÂMICOS LTDA**, em andamento junto à 4.ª Vara Cível da Comarca de Rio Claro/SP.

## ORIENTAÇÃO DOS TRABALHOS

Com base nas referidas normas, este *expert* empreendeu seu trabalho nas seguintes etapas:

- Estudo da documentação de interesse técnico, especialmente cópia da matrícula do imóvel
- Análise de dados do bem obtidos através da Municipalidade.
- Vistoria do imóvel.
- Pesquisa de valores de mercado.
- Elaboração de laudo de avaliação.

## VISTORIA

Primeiramente cumpre esclarecer que é nesta etapa que o *expert* tem a oportunidade de examinar o imóvel periciado, objetivando dois aspectos: o seu terreno e suas benfeitorias. Importante ressaltar que para se avaliar é preciso conhecer. Para conhecer é necessário vistoriar.

A vistoria é, portanto, um exame cuidadoso de tudo aquilo que possa interferir no valor de um bem, tanto interna como externamente. Nesta etapa se pode vistoriar não apenas o bem avaliado, mas também a região envolvente, com o objetivo de conhecer detalhadamente as suas características físicas, locacionais, as tendências mercadológicas, sua vocação, etc.

A vistoria é extremamente importante, pois é quando se formam as primeiras concepções acerca das possíveis variáveis influenciadoras na formação dos preços. Desta feita, cumpre esclarecer que a vistoria ao imóvel foi realizada no dia 2 de setembro de 2022, às 15:00, onde se pôde verificar e realizar o levantamento de todo o supracitado.

## LOCALIZAÇÃO

O imóvel situa-se no Município de Santa Gertrudes, Rua Romulo Tonon, n.º 50, em área maior, a qual somente foi possível localizar mediante levantamento planialtimétrico dos imóveis circunscritos.

## ZONEAMENTO

Conforme apurado o imóvel em questão se enquadra em zona mista, no centro da cidade de Santa Gertrudes/SP.

## ACESSIBILIDADE

O acesso ao imóvel pode ser feito pela Rua Romulo Tonon, mediante servidão de passagem por outro imóvel.

## TOPOGRAFIA

A área onde se encontra o imóvel objeto deste trabalho está em local de maior área seca, apresentando área de APP e brejo. A área apresenta topografia plana.

## METODOLOGIA

As metodologias normalizadas, em geral, atendem às necessidades do mercado imobiliário tradicional, priorizando os imóveis de utilidade particular, desejabilidade econômica do lucro e temporaneidade conhecida.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), através da NBR 14653-1, no item 8.2 relaciona e define os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos. São eles:

**Método comparativo direto de dados de mercado:** Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

**Método involutivo:** Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

**Método evolutivo:** Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

**Método da capitalização da renda:** Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis (grifo do autor).

Cumpra esclarecer ainda que conforme a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), através da NBR 14653-1, no item 7.5, define a escolha da metodologia:

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, **sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado.**

Impende-se destacar que o método comparativo direto de dados de mercado é o método mais utilizado na avaliação de imóveis urbanos.

Isto porque é aquele em que o valor do bem é estimado através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas dos imóveis, ou seja, imóveis similares que foram comercializados ou encontram-se em oferta.

Frise-se que é condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado. O valor do imóvel é obtido pela comparação com um conjunto de dados de mercado (amostra) que possuem atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

Desta feita, foi empregado no presente laudo o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS** de mercado, sendo coletadas informações do mercado imobiliário local e dados em bibliografias especializadas, adequando-as à situação das atuais condições do imóvel e da qualidade de informações disponíveis, desprezando-se defeitos de títulos e ônus financeiros, se existentes.

Esse laudo baseia-se também nas instruções do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, sendo adaptado à presente questão, respeitando os postulados no Código de Ética Profissional.

## **II) CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

### **INFORMAÇÕES TÉCNICAS DO IMÓVEL**

As informações sobre o imóvel em questão foram obtidas em seus registros imobiliários, provenientes da matrícula do imóvel, documentos obtidos junto a Prefeitura, levantamento topográfico e visita *in loco*.

### **DETERMINAÇÃO DE VALORES**

A pesquisa de mercado é utilizada para a determinação dos valores de imóveis, baseado nos preços praticados nas regiões do imóvel a ser avaliado, depreciado respectivamente conforme sua idade e estado de conservação, se aplicável ao caso.

A consulta ao mercado imobiliário é feita na própria região do imóvel avaliado, em ofertas publicadas em seções classificadas de periódicos e jornais municipais e também aos profissionais e empresas do ramo imobiliário, através de consultas formais ou informais.

As benfeitorias dos imóveis são dimensionadas por observação local, por informações contidas nos autos e nos registros imobiliários, complementadas por assistentes técnicos das partes quando nomeados, com valores atribuídos por índices e ábacos específicos que consideram suas reproduções e depreciações conforme seus estados atuais.

Diferenças de áreas e medidas adotadas por falta de informações técnicas precisas podem ser consideradas irrelevantes, em função da flexibilidade pertinente ao mercado imobiliário na situação de negociação real e efetiva.

## **III) CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

### **MELHORAMENTOS PÚBLICOS E USO DO SOLO**

O imóvel objeto do presente trabalho encontra-se em área central. Poderá usufruir, caso queira, dos melhoramentos públicos apresentados a seguir:

- rede de abastecimento de água;
- rede de abastecimento de energia elétrica;
- rede de iluminação pública;
- rede telefônica;
- serviços dos correios,
- serviços de transporte urbano e
- serviços de limpeza pública.

#### **IV) DIMENSIONAMENTO DO IMÓVEL**

Para a avaliação do imóvel, foram considerados os seguintes dados, extraídos dos registros imobiliários.

- Área terreno: 6.894.00 m<sup>2</sup>
- Área construída: 0 m<sup>2</sup>

#### **V) REGISTRO FOTOGRÁFICO**









**VI) LEVANTAMENTO DE GEOLOCALIZAÇÃO VIA PLANIALTIMÉTRICO**





**MATRICULA Nº 13.726.-**

**IMÓVEL:** Um trecho de terras situado em Santa Gertrudes, desta Comarca, com área de 6.894,00 metros quadrados, sem benfeitorias, confrontando no seu todo com José Flavio Ferreira e Madalena Marigo, Ribeirão Santa Gertrudes e Celva Produtos Cerâmicos Ltda., cujo imóvel foi destacado da gleba A, conforme mapa que assinado pelas partes fica fazendo parte integrante do título, levantado pelo topógrafo Stefan Butkiewicz. **PROPRIETÁRIOS** JOSÉ FLAVIO FERREIRA, brasileiro, desquitado, do comércio, com RG nº 10.638.725, e CPF nº 041.082.208-87, residente na avenida 2 nº 130, em Santa Gertrudes e MADALENA MARIGO, brasileira, solteira, maior, contadora, com RG 4653694, e CPF nº 609.232.028-20, residentes em Santa Gertrudes, na av. 2 nº 130. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.178.774 neste cartório em área maior. Rio Claro, 31 de janeiro de 1983. A Oficial Maior:

**Marcel Dini Kraide**

Engenheiro Civil

CREA 506.930.198-9

Rua Visconde do Rio Branco, 656, Bairro Alto - Piracicaba/SP - CEP: 13.419-115 Fone: (19) 3432.1008





\*área em azul trata-se do imóvel periciado.

## VII) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### VALOR DO TERRENO

O mercado regional possui amostras semelhantes e em quantidade suficiente para a elaboração de um estudo conclusivo sobre valores praticados. Para tanto houve consulta às empresas e profissionais do ramo imobiliário local, visando se chegar a uma média de valores praticados pelo mercado.

Como a tendência natural da pesquisa opinativa é apresentar extrapolações de opiniões e anseios pessoais, os sugeridos foram analisados em conjunto, e homogeneizados por inferência estatística para absorver tais fatores. Foram obtidos os seguintes preços sugeridos para o valor do terreno:

**Consultas a sites de vendas de imóveis e consultas pessoais, via telefone e internet, a imobiliárias da comarca:**

**1 - Amostra 1** - <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-jardim-luciana-2960591983.html>

Terreno: 908.00 m<sup>2</sup>

Valor do terreno: R\$ 900.000,00 (utilizado método de desvalorização de benfeitorias)

Valor do m<sup>2</sup>: R\$ 1.000,00

**2 - Amostra 2** - <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-centro-2960591999.html>

Terreno: 375 m<sup>2</sup>

Valor do terreno: R\$ 350.000,00

Valor do m<sup>2</sup>: R\$ 933,33

**3 - Amostra 3** - <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-800-m-sup2--santa-gertrudes-2959971340.html>

Terreno: 800 m<sup>2</sup>

Valor do terreno: R\$ 658.000,00

Valor do m<sup>2</sup>: R\$ 822,50

**4 - Amostra 4** - <https://www.pecini.com.br/imovel/terreno-a-venda-4800-m-jardim-luciana-santa-gertrudes-sp/TE0731-PFG>

Terreno: 4.800 m<sup>2</sup>

Valor do terreno: R\$ 4.200.000,00

Valor do m<sup>2</sup>: R\$ 875,00

EMPRESA	VALOR DO M <sup>2</sup>
<b>Amostra 1</b>	R\$ 1.000,00
<b>Amostra 2</b>	R\$ 933,33
<b>Amostra 3</b>	R\$ 822,50
<b>Amostra 4</b>	R\$ 875,00
<b>Média</b>	<b>R\$ 907,71</b>

- Todos os terrenos pesquisados pertencem a mesma região do imóvel periciado e possuem valor de mercado semelhante.

Tendo em vista os dados obtidos, pode-se afirmar que o valor do m<sup>2</sup> do terreno onde o imóvel está localizado perfaz a quantia de **R\$ 907,71**.

Desta feita, sendo: **R\$ 907,71 por m<sup>2</sup> x 6.894,00 m<sup>2</sup> (área total do terreno periciado) = R\$ 6.257.752,74.**

#### **VALOR DA CONSTRUÇÃO (BENFEITORIAS)**

Não há edificação de benfeitorias no local.

#### **VIII) DA DESVALORIZAÇÃO**

Pelo fato do imóvel não possuir entrada própria calcula-se uma desvalorização de mercado deste no importe de 15% (quinze por cento), sendo o seu valor real de mercado a quantia de R\$ **5.319.089,83**

#### **IX) CONCLUSÃO**

Atualmente o valor de mercado estimado para o imóvel objeto do presente estudo é o montante de R\$ 5.319.089,83.

#### **X) ENCERRAMENTO**

Não mais havendo considerações, conclui-se o presente Laudo, composto de 16 laudas impressas em um único lado, devidamente rubricadas e assinadas.

O Perito se coloca à disposição de Vossa Excelência, para os esclarecimentos que se fizerem pertinentes.

Piracicaba, 08 de novembro de 2022.



**MARCEL DINI KRAIDE**

**CREA/SP 506.930.198-9**