

DESCIDEngenharia
Avaliações e Perícias
Projetos

Laudo de Avaliação

PROCESSO 0027288-50.2018.8.26.0564**Cumprimento de sentença
– Meio Ambiente**

São Bernardo do Campo - SP

Exequente: Ministério Público
do Estado de São PauloExecutado: Rinan Comércio Exterior e
Partições Ltda e outros**Data:**
[08/2021]

DESCID ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

CNPJ 04.702.872/0001-52 / Inscrição Estadual SP 799.069.235.110 / Inscrição Municipal SB127.861

☎: +55(11) 99976-3118 ☎: +55 (11) 98266-9953 ✉: celli@descid.com.br ✉: fernando@descid.com.br

visite: www.descid.com.br siga: www.linkedin.com/company/descid-engenharia curta: www.facebook.com/descid

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA
CÍVEL DA CIDADE E COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP

Processo nº.: 0027288-50.2018.8.26.0564

Celli Telles Ribeiro Martins, engenheira civil, registrada no CREA/SP sob o nº 5061497892 com especialização em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP, perita nomeada na Ação – Cumprimento de sentença – Meio Ambiente, movia pelo **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, em face de **RINAN COMERCIO EXTERIOR E PARTICIPAÇÕES LTDA E OUTROS**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente, entregar os Autos em cartório e apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL Matrícula 75.500

Nestes Termos
Pede Deferimento.

São Bernardo do Campo, 13 de agosto de 2021.

Eng.^a Celli Telles Ribeiro Martins
CREA/SP n.º 5061497892
Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP
Membro IBAPE/SP sob. Nº 1741

Sumário

1.	INTRODUÇÃO	4
2.	LOCALIZAÇÃO	5
3.	DESCRIÇÃO DO BEM	6
3.1.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	7
4.	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	8
5.	DIAGNÓSTICO DO MERCADO	10
6.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – VAGA DE GARAGEM	12
6.1.	METODOLOGIA	12
6.2.	VARIÁVEIS UTILIZADAS.....	13
7.	ANÁLISE DO VALOR DO IMÓVEL.....	14
8.	VALOR DA VAGA DE GARAGEM.....	17
9.	CONCLUSÃO	18
10.	CONSIDERAÇÕES	19
11.	ENCERRAMENTO	21

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART

ANEXO 1 – MATRÍCULA DO IMÓVEL

ANEXO 2 – IPTU

ANEXO 3 – CERTIDÕES

ANEXO 4 – PESQUISA

ANEXO 5 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

1. INTRODUÇÃO

O objetivo do presente trabalho é a determinação do valor de mercado do imóvel – vaga de garagem, localizado na Rua Dr. Flaquer, 421, BOX 31A / 31B, localizado no 1º subsolo – “EDIFÍCIO MAISON CEDRO DO LIBANO” – Bairro Centro – Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP 09710-180.

O trabalho foi realizado foi feito observando a Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis Urbano – NBR 14.653 e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:2011 e utilizado estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”, válidos a partir de dezembro de 2017.

Para a realização da presente Perícia avaliatória foi utilizada pela signatária os seguintes documentos: Matrícula nº 75.500 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – SP no ANEXO 1, Certidão de Dados Cadastrais – IPTU, certidão emitida pela Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento da Receita no ANEXO 2; Certidão Positiva de Débitos de Tributos Imobiliários, certidão emitida pelo Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento do Tesouro; Certidão de Valor Venal do Exercício 2021, certidão emitida pelo Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento da Receita e Certidão de Relação de Débitos, emitido pela Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças – Departamento do Tesouro, e podem ser verificados no ANEXO 3.

Cabe considerar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo.

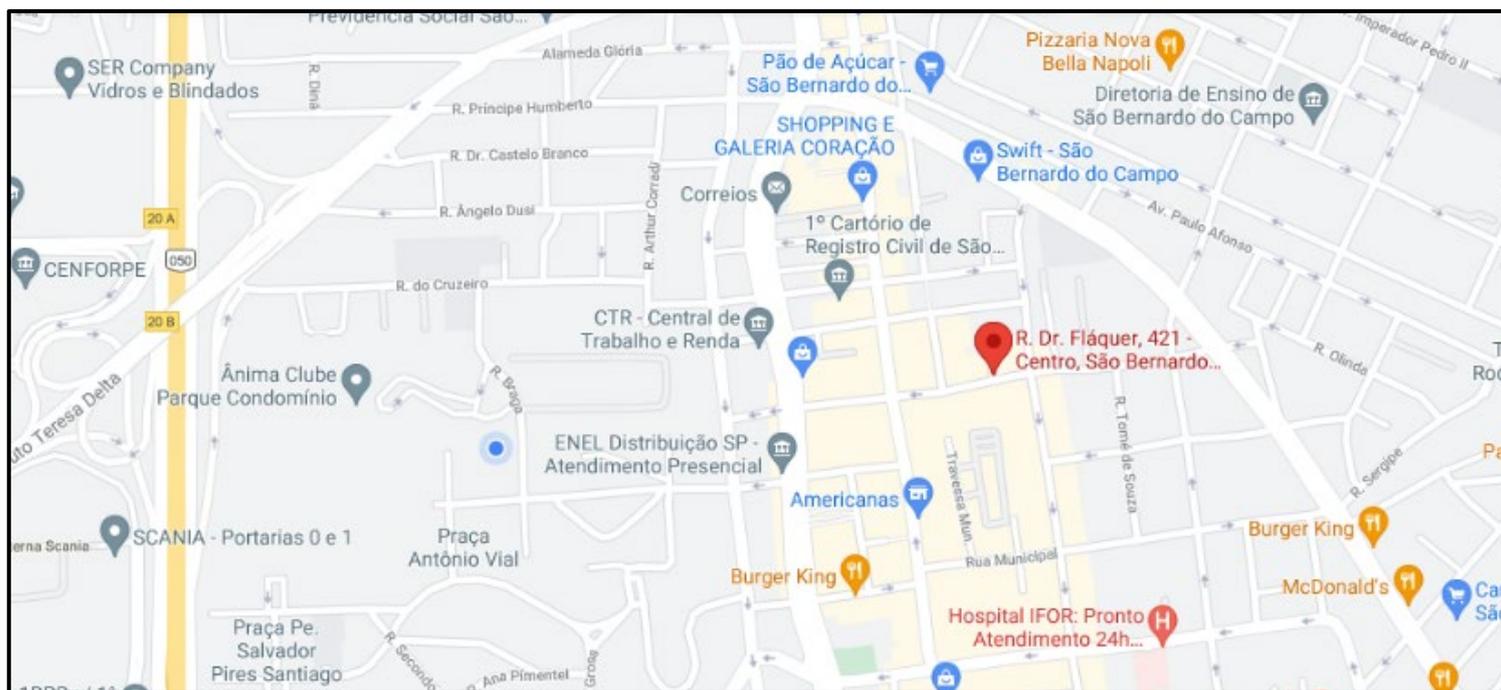
A vistoria foi realizada na data de 23 de junho de 2021.

2. LOCALIZAÇÃO

A Vaga de garagem encontra-se localizado na Rua Dr. Flaquer, 421, BOX 31A / 31B, localizado no 1º subsolo – “EDIFÍCIO MAISON CEDRO DO LIBANO” – Bairro Centro – Município de São Bernardo do Campo – São Paulo – CEP 09710-180.

A característica da região é predominante é residencial multifamiliar e comercial, possui proximidade com a Capital e a Rodovia Anchieta, estando o imóvel localizado a aproximadamente 1,8 Km da Rodovia Anchieta e 7,3 Km da Rodovia dos Imigrantes.

A região dispõe de todos os melhoramentos públicos e urbanos necessários, tais como: luz elétrica, telefone, iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de gás, asfalto, guias, calçadas, coleta de lixo, transporte público, comércio, escolas, proximidade as principais rodovias, etc.



Mapa 1 – Localização do Imóvel – (fonte Google Maps)

3. DESCRIÇÃO DO BEM

Trata-se de um edifício residencial constituído por torre única "EDIFÍCIO MAISON CEDRO DO LIBANO" com 2 (duas) unidades por andar, possuindo 12 (doze) andares, totalizando 24 (vinte e quatro) unidades.

O Condomínio dispõe de: salão de festa, academia, brinquedoteca, quadra poliesportiva e vagas de garagem.

A edificação foi executada em alvenaria convencional, com fachadas externas em pintura e esquadrias de alumínio e possui 35 (trinta e cinco) anos de construção.

O imóvel – vaga de garagem – BOX duplo n.º 31A / 31B, possui matrícula de nº 75.500 – ficha 1 – Livro n.º 2 – Registro Geral no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo – São Paulo e sua Inscrição municipal sob n.º 001.016.043.055 na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo.

De acordo com a matrícula o imóvel: Box duplo possui 23,000 m² de área privativa real, 33,386 m² área comum, totalizando 56,386 m² de área real construída, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,4286 % do terreno e podem ser verificados no ANEXO 1 deste laudo.

3.1. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O imóvel avaliando foi realizada em 23 de junho de 2021 e pode-se concluir que o imóvel possui idade aproximada de 35 (trinta e cinco) anos, fato este percebido na vistoria.

As áreas comuns estão em boas condições assim como apartamento, fato observado durante vistoria, sendo as condições apresentadas no relatório fotográfico a seguir, Item 4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.

4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Rua Dr. Flaquer – Vista 1 geral do acesso



Foto 2 – Rua Dr. Flaquer – Vista 2 geral do acesso

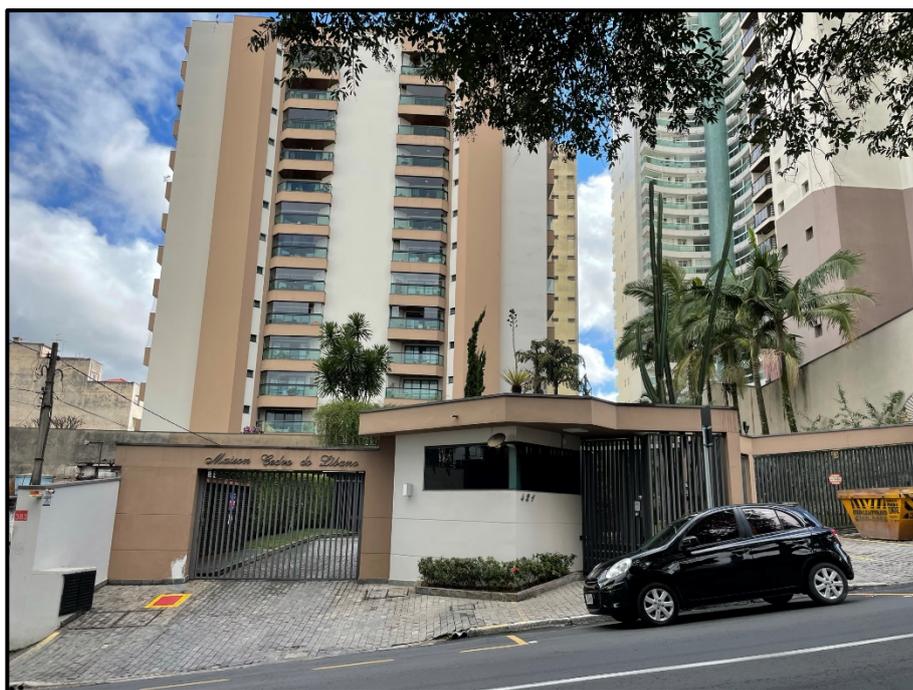


Foto 3 – Rua Dr. Flaquer 421 – Edifício Maison Cedro do Líbano

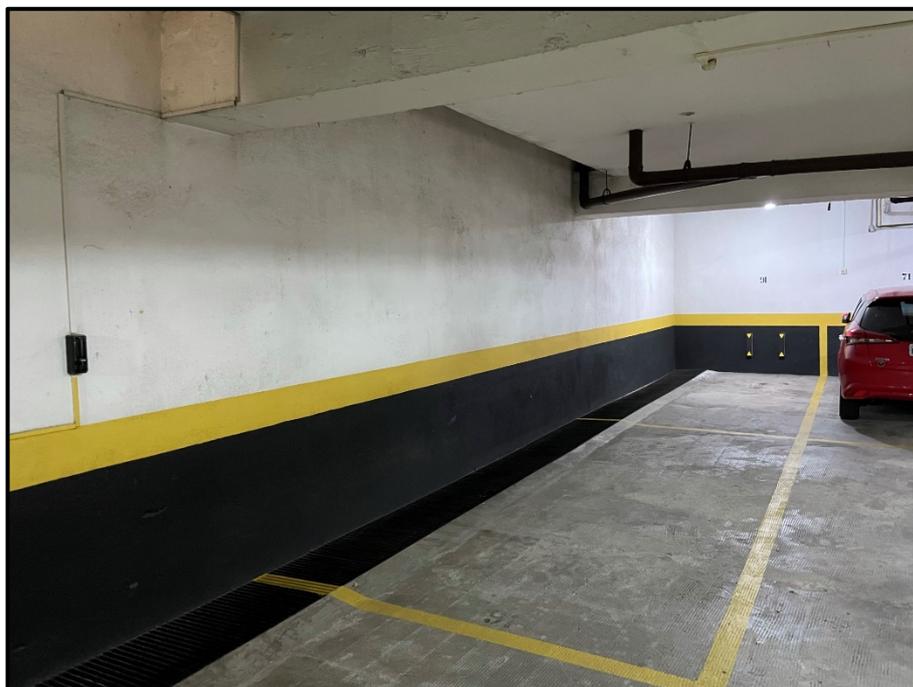


Foto 4 – Box duplo n.º 31A / 31B

5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O Produto Interno Bruto (PIB) do Brasil teve um crescimento de 1,2% no primeiro trimestre deste ano na comparação com os três meses anteriores, segundo dados divulgados nesta terça-feira, 1 de junho, pelo IBGE. O resultado veio acima das expectativas do mercado financeiro. Houve taxas positivas na Agropecuária (5,7%), Indústria (0,7%) e Serviços (0,4%). Os números confirmaram que a economia brasileira avançou no início do ano, mas com desaceleração no ritmo de recuperação, após crescimento de 3,2% no 4º trimestre de 2020. Em relação ao mesmo período do ano passado, o PIB cresceu 1,0%. Nos últimos 12 meses, a retração foi de 3,8%.

Em valores correntes, o PIB —que é soma dos bens e serviços produzidos no Brasil—, chegou a 2,048 trilhões de reais. Analistas econômicos têm elencado uma série de razões para o desempenho positivo da economia. Houve um menor isolamento social, na comparação com o início da pandemia —mesmo com o recrudescimento da crise de covid-19—, há efeitos defasados de estímulos do ano passado, como o auxílio emergencial dado à população mais vulnerável, e também a alta nas cotações das commodities, que impulsiona as atividades exportadoras, como a agropecuária e a mineração.

Na agropecuária, a alta foi puxada pela melhora na produtividade e no desempenho de alguns produtos, sobretudo a soja, que tem maior peso na lavoura brasileira e previsão de safra recorde este ano. Já na atividade industrial, o avanço veio das indústrias extrativas (3,2%). Também cresceram a construção civil (2,1%) e a atividade de eletricidade e gás, água, esgoto, atividades de gestão de resíduos (0,9%). O único resultado negativo foi das indústrias de transformação (-0,5%).

Com o resultado do primeiro trimestre, o PIB voltou ao patamar do quarto trimestre de 2019, período pré-pandemia, de acordo com os dados do IBGE, mas ainda está 3,1% abaixo do ponto mais alto da atividade econômica do país, alcançado no primeiro trimestre de 2014.

Os efeitos da pandemia influenciaram a estabilidade no consumo das famílias (-0,1%) no primeiro trimestre deste ano, frente ao quarto trimestre de 2020. Já o consumo do Governo teve queda de 0,8%.

Enquanto a economia brasileira desenha uma recuperação, a fila do desemprego cresce e atingiu a taxa recorde de 14,7% no 1º trimestre de 2021, segundo a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (Pnad). O número de desempregados também bateu um novo recorde, chegando a 14,8 milhões de pessoas. No levantamento anterior, referente ao trimestre encerrado em fevereiro, o índice estava em 14,4%.



Os investimentos (Formação Bruta de Capital Fixo) cresceram 4,6%, influenciados pelo aumento na produção interna de bens de capital e no desenvolvimento de softwares, a alta na construção e os impactos do Repetro, regime aduaneiro especial que permite ao setor de petróleo e gás adquirir bens de capital sem pagar tributos federais.

A balança comercial brasileira teve uma alta de 3,7% nas exportações de bens e serviços, enquanto as importações cresceram 11,6% em relação ao quarto trimestre de 2020. “Na pauta de importações, destacaram-se os produtos farmoquímicos para a produção de vacinas contra a covid-19, máquinas e aparelhos elétricos, e produtos de metal. Entre as exportações, foram os produtos alimentícios e veículos automotores.

Nesta semana, a mediana das projeções do mercado financeiro para o crescimento da economia brasileira em 2021 subiu pela sexta semana consecutiva, e com força, de 3,52% para 3,96%, no Boletim Focus, do Banco Central (BC). Para 2022, a média das expectativas para a expansão do PIB foi reduzida de 2,30% para 2,25%.

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – VAGA DE GARAGEM

6.1.METODOLOGIA

Para Avaliação do Valor de um imóvel segundo norma técnica ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbano, podem ser utilizados os seguintes métodos:

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, onde uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto o quanto possível, semelhantes às do avaliando.
- **Método Involutivo**, onde a pesquisa de valores deve ser realizada segundo os preceitos do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, e tem como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.
- **Método da Renda**, para as avaliações de empreendimentos de base imobiliária (hotéis, shopping centers e outros) são levantadas todas as receitas e despesas do empreendimento, monta-se um fluxo de caixa e estabelece a taxa mínima de atratividade, desta forma estima-se o Valor do Imóvel
- **Método Evolutivo**, onde a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno considerado o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator comercialização.

Para Avaliação do Imóvel em questão foi utilizado o **Método Comparativo Direto de dados de Mercado**, onde apurou-se o valor do apartamento por metro quadrado.

Para apuração do preço foi utilizado uma pesquisa realizada no mês de agosto de 2021 que engloba imóveis similares à venda na região onde se localiza o imóvel vistoriado, foram coletados 30 elementos e utilizados 20 elementos conforme ANEXO 4.

6.2. VARIÁVEIS UTILIZADAS

O valor do metro quadrado do lote foi obtido através do software SisDEA, que é um sistema para modelagem de dados com suporte às avaliações comparativas de mercado imobiliário e foi especialmente desenvolvido para o profissional de Engenharia de Avaliações, indicado e reconhecido pelo IBAPE/SP. As variáveis apresentadas foram as seguintes:

a) Fator Área Privativa:

Variável quantitativa expressa em m², que significa do apartamento (metros quadrados construídos). **Variável Utilizada.**

b) Fator Idade Aparente:

Variável quantitativa idade de construção da edificação (valor unitário). **Variável Utilizada.**

c) Fator Dormitórios:

Variável quantitativa expressa que número de vagas de dormitórios. Variável não utilizada pois não teve influência na avaliação do imóvel.

d) Fator Suítes:

Variável quantitativa expressa que número de suítes (valor unitário). **Variável Utilizada.**

e) Fator Vaga de Garagem:

Variável quantitativa expressa que número de vagas de garagem (valor unitário). **Variável Utilizada.**

f) Fator Idade aparente:

Variável quantitativa expressa a idade que o imóvel aparente considerando o padrão construtivo, a idade real e o estado de conservação. **Variável Utilizada.**

7. ANÁLISE DO VALOR DO IMÓVEL

Para o Cálculo do Valor do Imóvel foi utilizado o "Método Comparativo Direto de Dados do Mercado" para o imóvel avaliando.

Este método consiste em determinar o valor do imóvel pela comparação com outros imóveis similares, pelo preço imóvel, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se às diversas condições próprias.

Para se obter maior rigor na avaliação do imóvel utilizou-se o método de estatística inferencial, na avaliação do valor de mercado de imóveis, que consiste em calcular as relações estatísticas no âmbito das informações colhidas em amostras, possibilitando prever o valor de um parâmetro desconhecido, com explicação na teoria das probabilidades.

As dimensões e áreas dos elementos comparativos foram obtidas dos informantes e ou vendedores.

Foram coletados 30 elementos de pesquisa de imóveis localizados na mesma região do imóvel paradigma, sendo utilizados 20 elementos.

Utilizou-se os métodos recomendados pela NBR-14.653-2 da ABNT para alcançar o **Grau de Fundamentação III e de Precisão III.**

A Memória de Cálculo é apresentada no ANEXO 5.

Grau de Fundamentação:

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17

Grau de Precisão:

Para o enquadramento no Grau de Precisão, a **tabela 3** exige que a **amplitude do intervalo de confiança de 80%** em torno do valor central da estimativa, atenda as seguintes exigências:

Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%

Imóvel	INTERVALO	VALOR TOTAL	AMPLITUDE	SOMATÓRIO	GRAU DE PRECISÃO
Rua Dr. Flaquer	MÁXIMO	6.082,45	(6,64%)	12,30 % < 30%	III
	MÉDIO	5703,73			
	MÍNIMO	5369,40	(5,86%)		

Com base na inferência estatística, obteve-se a equação de regressão:

$$1 / \text{Valor Unitário} = + 0,0001605605666 - 1,70325E-007 * \text{Área Privativa} + 2,818920585E-006 * \text{Idade aparente} - 2,675385434E-006 * \text{Suítes} - 5,153459404E-005 / \text{Vagas de Garagem}$$

8. VALOR DA VAGA DE GARAGEM

O valor médio da vaga de garagem corresponde a:

$$V_{\text{vaga}} = A_{\text{privativa da vaga}} \times V_u$$

$$A_{\text{privativa da vaga}} = 23,000 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{R\$ } 5.703,73 / \text{m}^2$$

$$V_{\text{vaga}} = 23,000 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.703,73 / \text{m}^2$$

$$V_{\text{vaga}} = \text{R\$ } 131.185,79$$

9. CONCLUSÃO

Feita a vistoria e analisarmos os documentos apresentados, pode-se concluir que o valor de mercado do Imóvel – Box simples n.º 31A / 31B, avaliado em números redondos é de:

R\$ 130.000,00

(Cento e trinta mil Reais)

Para o mês de agosto de 2021

10. CONSIDERAÇÕES

Os dados referentes à propriedade do imóvel em apreço, suas áreas dimensões foram obtidas de documentação e informação fornecida na Matrícula do Imóvel conforme ANEXO 1. No entanto, o signatário deste laudo não efetuou investigação e não assume responsabilidade quanto às matérias de cunho documental ou legal referentes ao imóvel considerado neste trabalho.

A avaliação do imóvel o considera livre de ônus e encargos que porventura existam sobre o mesmo.

Pode-se verifica na Certidão Positiva de Débitos de Tributos Imobiliários – 2021, IPTU 2021, certidão emitida pela Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Finanças conforme ANEXO 3.

O laudo de avaliação o Imóvel consiste apenas no valor do mesmo, sendo excluídos os valores referentes a tarifas de água, luz, IPTU, entre outros.

Não faz parte do escopo deste trabalho, nem é de responsabilidade do seu signatário, efetuar investigações quanto à correção dos documentos, invasões, sobreposição de divisas ou eventuais ônus que possam vir agravar o imóvel, nem tampouco a descoberta de deficiências de qualquer tipo no imóvel, incluindo aspectos físicos, financeiros e/ou legais.

Consideramos que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis e de boa fé, porém não garantimos a sua precisão.

O signatário deste laudo não assume responsabilidade por fatores físicos ou econômicos ocorridos após a data da vistoria do imóvel avaliando que possam vir a afetar o valor apresentado.

Tomou-se como pressuposto que todos os regulamentos e Leis Federais, Estaduais ou Municipais, bem como os regulamentos e restrições provenientes de Lei de Zoneamento Urbano, Posturas Municipais e Leis de Uso e Ocupação do Solo aplicáveis sobre o imóvel (exceto aqueles explicitamente declarados neste trabalho) foram cumpridos.

O Imóvel foi avaliado assumindo-se todas as licenças, certificados de ocupação, permissões e outras exigências Municipais, Estaduais, Federais Administrativas, legislativas ou aquelas provenientes de entidades privadas ou organizações como passíveis de serem obtidas ou renovadas.

Esta Avaliação foi efetuada de acordo com as prescrições da norma ABNT NBR 14.653-2 – Avaliações de Bens e recomendações do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações de Perícias de Engenharia.

O signatário deste trabalho possui as qualificações técnicas adequadas para sua execução. Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no item 1. INTRODUÇÃO e o uso para outra finalidade, para data base diferente da especificada ou extração parcial sem o texto completo, e respectivos anexos, não apresenta confiabilidade.

O signatário deste trabalho não tem, ou planeja ter no futuro, interesse de qualquer espécie no imóvel objeto desta avaliação.

Os honorários referentes ao presente trabalho não guardam relação de qualquer espécie ou natureza com os valores resultantes da avaliação.

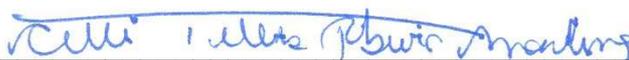
Coloco-me à disposição do destinatário do presente laudo para discutir nosso estudo de valores.

A aceitação deste Laudo de Avaliação do Imóvel implica concordância com os termos, teor e fora desta declaração de independência, contingências e limitações.

11. ENCERRAMENTO

O signatário dá por encerrado o presente Laudo, que possui 21 páginas a contar essa e Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, conforme Lei Federal 6.496 – Art. 1º, Art 2º e Art 3º e 5 ANEXOS, em formato digital, sendo todas as folhas rubricadas e esta devidamente assinada.

São Bernardo do Campo, 13 de agosto de 2021.



Eng.^a Celli Telles Ribeiro Martins
CREA/SP n.º 5061497892
Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP
Membro IBAPE/SP sob. Nº 1741