

**EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 1º VARA DA
COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA**

PROCESSO N° : 1000293-56.2022.8.26.0268
AÇÃO : CARTA PRECATÓRIA CÍVEL – CONSTRIÇÃO / PENHORA
/ AVALIAÇÃO
REQUERENTE: : BANCO BRADESCO S/A
REQUERIDA : KILOART COM. DE BEBIDAS CASEIRAS LTDA ME

André Luiz Rocha dos Santos, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado nos Autos da presente ação, dando por encerrado seus trabalhos, vem respeitosamente, apresentar suas conclusões expressas no seguinte

L A U D O

1. RESUMO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO: Estrada do Belvedere, s/nº - Chácara nº 03 – Setor 19 – Juquitiba - S.P.

DATA DA AVALIAÇÃO: junho de 2022

<i>Data da Avaliação:</i>	junho / 2022
<i>Valor do Imóvel:</i>	R\$ 183.500,00
<i>Cento e Oitenta e Três Mil e Quinhentos Reais</i>	

2. PRELIMINARES

Este laudo refere-se a uma **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL – CONSTRUÇÃO / PENHORA / AVALIAÇÃO**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A**, em face de **KILOART COM. DE BEBIDAS CASEIRAS LTDA ME** em curso na **1ª VARA DA COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA - SP, AUTOS – 1000293-56.2022.8.26.0268**.

O objetivo principal do presente trabalho é avaliar o imóvel objeto da matrícula nº 14.746 do Cartório de registro de Imóveis de Itapequerica da Serra - S.P.

O perito foi nomeado pelo MM. Juízo, às fls. 56 para atuar como perito oficial na avaliação do imóvel em questão.

3. VISTORIA

Realizada em 30 de junho de 2022, com início às 14:00 hs no imóvel em questão.

3.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Estrada do Belvedere, s/nº – Chácara nº 3 – Setor 19 – Juquitiba- S.P. (*Foto 1*).

Encontra-se devidamente registrado na matrícula nº 14.746 (fls. 45/48) do Cartório de registro de Imóveis de Itapequerica da Serra - S.P.



Foto 1 - Localização do imóvel (Fonte: GOOGLE).

3.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local não possui pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, rede coletora de esgotos sanitários. Há coleta de lixo, rede de água potável e energia elétrica.

3.3. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Na vistoria técnica realizada, coletaram-se as informações e as fotografias a seguir.



Foto 2 – Vista frontal do imóvel.



Foto 3 – Vista do logradouro, imóvel avaliando à direita.

André Luiz Rocha dos Santos

Engenheiro Civil

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto 4 – Vista do logradouro, imóvel avaliando à esquerda.



Foto 5 – Vista do trevo da rodovia SP-214 junto à Estrada do Belvedere.

4. PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

Nesta etapa do trabalho, o signatário percorreu o entorno do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região econômica, sempre com o intuito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer interesse particular.

Como não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local dos imóveis avaliando, procedeu a realização de estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também suas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário da região. Desta forma, foi possível obter a princípio 8 (oito) elementos comparativos, apresentados a seguir.

Pesquisa de Dados Comparativos													
Elemento Comparativo 1													
Endereço:	Estrada da Marrecas Aproximada: 23°58'20.53"S 46°59'27.84"W												
Bairro:					Cidade:	JUQUITIBA			UF:	SP			
Informante:	MÁRIO SÉRGIO (11) 4663-7068												
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Para os fundos até 5	Testada:									
Área do Terreno:	15000,00	Uso:	Residencial	Profundidade:									
Tipo:	Chácara	Classificação:	Escritório Médio S/ elevador		Med								
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	Não								
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:	Seco								
Preço Anunciado:	R\$ 285.000,00	Vagas:		Formato:	Regular								
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 17,10	Data Amost.:	30/06/2022								
Observações:													
Elemento Comparativo 2													
Endereço:	Estrada Cachoeira do França, 55 23°57'19.76"S 47° 7'14.56"W												
Bairro:					Cidade:	JUQUITIBA			UF:	SP			
Informante:	Priscila Colleta (19) 99151-1867												
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Em active até 10%	Testada:									
Área do Terreno:	16000,00	Uso:	Residencial	Profundidade:									
Tipo:	Chácara	Classificação:											
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	Não								
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:	Seco								
Preço Anunciado:	R\$ 300.000,00	Vagas:		Formato:	Regular								
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 16,88	Data Amost.:	30/06/2022								
Observações:													

Elemento Comparativo 3					
Endereço:	Estrada da Palestina Aproximada : 23°59'7.70"S 47° 3'40.74"W				
Bairro:		Cidade:	JUQUITIBA		
Informante:	Nelson Dias (11) 95846-2862				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Para os fundos até 5	Testada:	
Área do Terreno:	24200,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Tipo:	Chácara	Classificação:			
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frontes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 450.000,00	Vagas:		Formato:	Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 16,74	Data Amost.:	30/06/2022
Observações:					

Elemento Comparativo 4					
Endereço:	Rua dos Lagos Aproximada: 23°56'48.39"S 47° 2'8.93"W				
Bairro:		Cidade:	JUQUITIBA	UF:	SP
Informante:	Sergio Luis (11) 97616-1630(11) 99956-5603				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Em active até 10%	Testada:	
Área do Terreno:	9100,00	Uso:		Profundidade:	
Tipo:	Chácara	Classificação:			
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frontes:	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:	
Preço Anunciado:	R\$ 200.000,00	Vagas:		Formato:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 19,78	Data Amost.:	30/06/2022
Observações:					

Elemento Comparativo 5					
Endereço:	Estrada dos Padeiros Aproximada: 23°53'0.77"S 47° 3'58.99"W				
Bairro:		Cidade:	JUQUITIBA	UF:	SP
Informante:	Jéssica (11) 4684-4037				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Para os fundos até 5	Testada:	
Área do Terreno:	12000,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Tipo:	Chácara	Classificação:			
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frontes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 260.000,00	Vagas:		Formato:	Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 19,50	Data Amost.:	30/06/2022
Observações:					

Elemento Comparativo 6					
Endereço:	Rodovia Regis Bittencourt Aproximada: 23°53'57.09"S 47° 1'58.89"W				
Bairro:		Cidade:	JUQUITIBA	UF:	SP
Informante:	Kennedy Mendes (11) 96484-8530				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Em active até 10%	Testada:	
Área do Terreno:	24200,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Tipo:	Chácara	Classificação:			
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frontes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 230.000,00	Vagas:		Formato:	Regular
Oferta/ Transação:		Unitário/m²:	R\$ 9,50	Data Amost.:	30/06/2022
Observações:					

Elemento Comparativo 7					
Endereço:	Rodovia Regis Bittencourt Aproximada: 23°57'12.87"S 46°52'54.94"W				
Bairro:		Cidade:	JUQUITIBA	UF:	SP
Informante:	Carneiro Lyra 11) 3667-1011(14) 3624-5766				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	o para os fundos at	Testada:	
Área do Terreno:	10700,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Tipo:	Chácara	Classificação:			
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 120.000,00	Vagas:		Formato:	Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 10,09	Data Amost.:	30/06/2022
Observações:					

Elemento Comparativo 8					
Endereço:	Estrada dos Rosas Aproximada: 23°52'38.48"S 47° 3'38.44"W				
Bairro:		Cidade:	JUQUITIBA	UF:	SP
Informante:	PJ Imóveis - Alexandre (11) 94788-1413(11) 97320-3847				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Em active até 10%	Testada:	
Área do Terreno:	22733,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Tipo:	Chácara	Classificação:			
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:	Seco
Preço Anunciado:	R\$ 250.000,00	Vagas:		Formato:	Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 9,90	Data Amost.:	30/06/2022
Observações:					

5. AVALIAÇÃO

Para a determinação do real valor do imóvel ora avaliando, o Perito valeu-se dos métodos descritos na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP-2011 e ABNT NBR 14.653-3. Nas avaliações, temos como referência o método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre os imóveis em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do terreno foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do IBAPE/SP-2011 e ABNT NBR 14.653-3. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias da região, já descritas no capítulo 4, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

5.1. CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Para a avaliação dos terrenos em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

Os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por valor de mercado para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Para o cálculo do valor unitário, adotou-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana, onde admite-se que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (localização, testada, profundidade, etc.), que são ajustados individualmente, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Os fatores utilizados no presente trabalho estão descritos abaixo:

a) Fator Fonte:

Utilizado quando os valores obtidos são resultantes de ofertas existentes no mercado imobiliário, aplica-se um desconto de 10% para uma suposta adequação às transações efetivamente realizadas.

b) Fator Localização

Utilizado para a transposição da parcela referente ao terreno de um local para outro, é a relação entre os valores dos lançamentos fiscais em virtude da localização e da infraestrutura urbana existente.

c) Fator Testada (Cf)

Utilizado para a comparação entre as diferentes testadas dos imóveis comparativos e o avaliando.

d) Fator Topografia (Ft)

Utilizado para aferir as condições topográficas dos elementos amostrais face ao avaliando. Identificando se as situações de aclave, declive são valorizantes ou desvalorizantes.

e) Fator Área (Ca)

Utilizado para a comparação entre as diferentes áreas dos imóveis comparativos e o avaliando.

$Ca = (\text{área elemento comparativo} / \text{área avaliando})^n$, onde:

$n = 0,250$ para diferença de áreas inferior a 30%

$n = 0,125$ para diferença de áreas superior a 30%

5.2. QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DAS CONSTRUÇÕES

Para a determinação do valor das construções será utilizado o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - 2017, devidamente adaptado para a região onde está situado o avaliando.

Os referidos valores foram obtidos com base em amplas pesquisas junto a arquitetos, engenheiros, construtores e incorporadores, subtraindo o valor do terreno

dos valores globais da venda dos mesmos, sendo apresentados no aludido estudo em expressões da forma "Valor Unitário = R8N x li a lm" onde "li" e "lm" são respectivamente os multiplicadores mínimos e máximos determinados quando da análise do mercado imobiliário e "R8N" corresponde ao Custo Unitário Básico – CUB, mensalmente divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON), sendo adotado para o presente trabalho: **R8N – Junho/22 = R\$ 1.894,49/m².**

Ainda, de acordo com o estudo citado, o critério especificado para a determinação da depreciação é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda. O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão: **FOC = R + K x (1-R)**, onde:

- R = coeficiente residual correspondente ao padrão;
- K = coeficiente de Ross/ Heidecke

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção.

5.3. HOMOGENEIZAÇÃO

Na tabela de homogeneização abaixo, foram considerados os fatores descritos no capítulo 5.1, sendo utilizado para a determinação do valor do terreno foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com base nas pesquisas realizadas na região onde está inserido o imóvel objeto de análise.

Identificados todos os elementos comparativos e realizados todas as análises e estudos necessários à homogeneização para a situação paradigma, tem-se os resultados na *Tabela 1* e *Tabela 2*.

a.luizeng@gmail.com

14

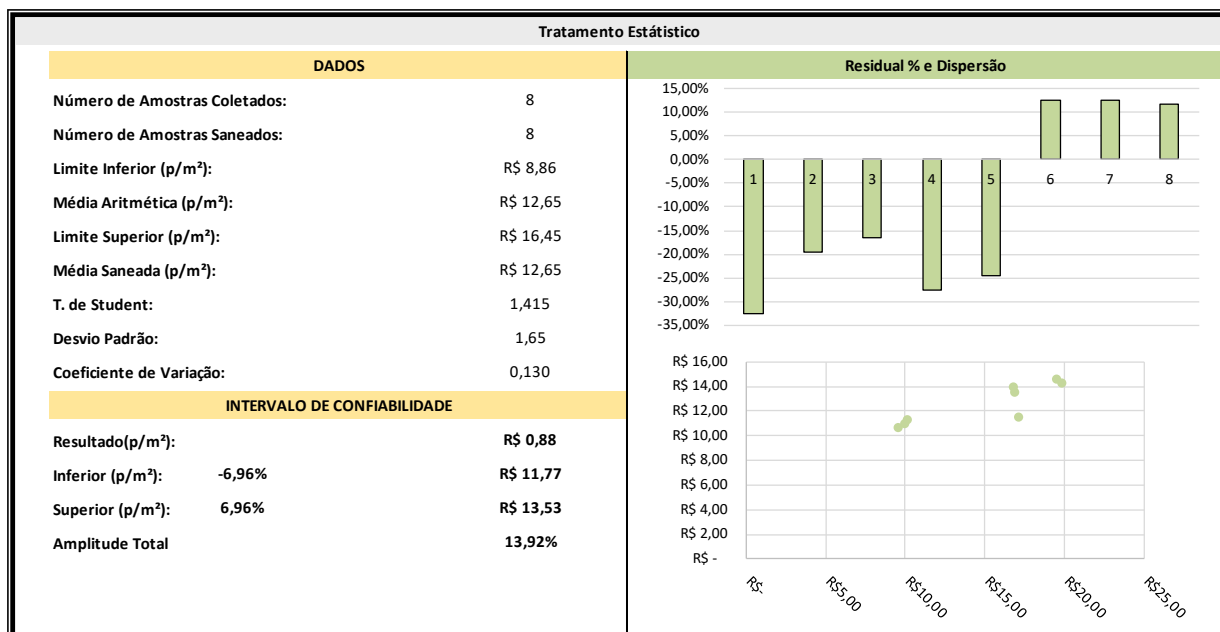


Tabela 2 – Tratamento estatístico e gráficos.

Fundamentação do Terreno		
Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores		
Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00	2 Pontos
Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores		
Item	Descrição	
1	Pontos obtidos 8 Pontos	
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II	
Precisão do Terreno		
Tabela 5 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística		
1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 14%	
2	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central 30%	
3	Grau de Precisão de Atingido Grau III	

Tabela 3 – Fundamentação e Precisão do Terreno.

5.4. VALOR DO TERRENO

Após a realização dos procedimentos de homogeneização do capítulo 5.3, extraiu-se os valores unitários da média aritmética saneada, obtendo –se os valores da *Tabela 4*.

(VUB):	Valor Unitário Básico (R\$ / m²) :	12,65
(AT):	Área do Terreno (m²):	14.500,005
(VT):	Valor do Terreno (R\$):	183.500,00
<i>Cento e Oitenta e Três Mil e Quinhentos Reais</i>		

Tabela 4 – Valor do Terreno (VT).

5.5. VALOR DA CONSTRUÇÃO

Inexistem construções a serem consideradas.

5.6. VALOR DO IMÓVEL

O valor total do imóvel (VI) é resultado da soma do valor do terreno (VT) e do valor das construções existentes (VC), conforme exposto na *Tabela 5*.

Valor das Construções (VC):	R\$ 0,00
Valor do Terreno para Mercado (VT):	R\$ 183.500,00
Fator Comercialização:	1,00
Valor de Mercado do Imóvel (VI):	R\$ 183.500,00
<i>Cento e Oitenta e Três Mil e Quinhentos Reais</i>	

Tabela 5 – Valor do imóvel.

6. ENCERRAMENTO

Nada mais a considerar e relatar, este signatário dá por encerrado o presente trabalho com 17 (dezesete) folhas digitadas no anverso, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Itapecerica da Serra, 04 de abril de 2023



André Luiz Rocha dos Santos

Engenheiro Civil

CREA N° 5062342014

IBAPE N° 1683