



1593

MP
Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª (Terceira) Vara Cível da
Comarca de São José do Rio Preto - S.P.

- * Autos de Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte.
- * **Processo nº 0015981-30.1999.8.26.0576.**
- * Requerente: Banco Empresarial S.A.
- * Requerido: Bruna Oliveira Santos.

JORGE ABDANUR ESTEPHAN, perito nomeado nos autos acima epigrafados, comparece, mui respeitosamente, perante a este R. Juiz, no sentido de requerer o quanto segue:

- a) a juntada do LAUDO DE AVALIAÇÃO, aos autos.
- b) o levantamento de seus honorários periciais.

Termos em que, espera deferimento.

São José do Rio Preto, 15 de fevereiro de 2022.

JORGE ABDANUR ESTEPHAN

Engº Civil / Engº de Segurança – Engº de Avaliações e Perícias
CREA SP 0400259813

576 FSRP.22.00006597-B 230222 1402 03

15501
2

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - INTRODUÇÃO -

Preliminarmente, temos a expor:

- 1.1 O presente feito trata-se de Autos de Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte, requerido por Banco Empresarial S.A. contra Bruna Oliveira Santos, Processo nº 0015981-30.1999.8.26.0576 que flui pela 3ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto – S.P.
- 1.2 Às fls. 15.218 dos autos, em sua R. Decisão, ficou determinado pelo MM. Juiz, que fosse realizada por este perito signatário a avaliação e levantamento das dimensões da construção do imóvel urbano em pauta, localizado na Rua Antônio de Godoy nº 5.281, Vila São José, nesta cidade e comarca, objeto da Matrícula nº 31.731, do 2º O.R.I.
- 1.3 Ficou ainda determinado pelo MM. Juiz, que a perícia fosse realizada no dia 04 de novembro de 2021 as 16:30 horas na Rua Antônio de Godoy nº 5.281, Nova Redentora, em São José do Rio Preto- SP.

2 - EXAMES -

Por ocasião dos exames, constatamos o seguinte, com relação ao imóvel em pauta:

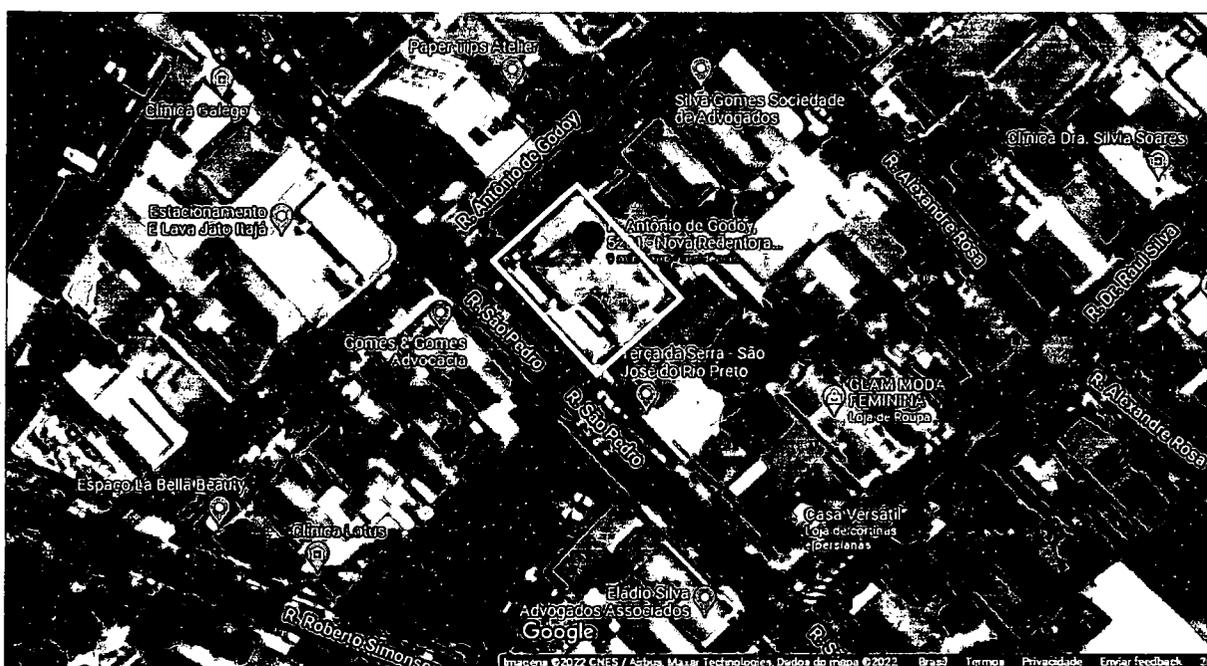


3
15595

2.1 DA LOCALIZAÇÃO:

No que tange à localização do imóvel, temos a registrar:

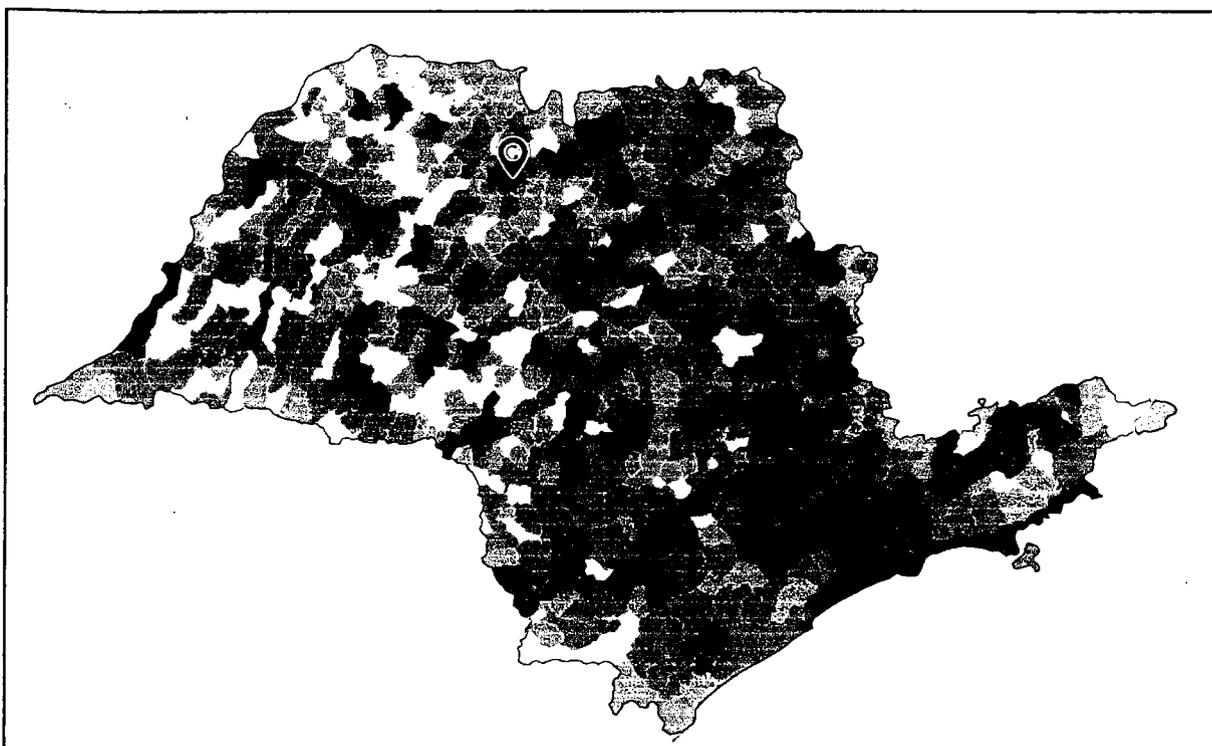
2.1.1 O imóvel objeto do presente laudo de avaliação, se encontra situado à **Rua Antônio de Godoy nº 5281, bairro Nova Redentora, em São José do Rio Preto- SP**. Vide ainda imagem aérea que reproduziremos logo abaixo:



2.1.2 Quando do último censo realizado pelo IBGE em 2010, o município de São José do Rio Preto- SP era habitado por 408.258 pessoas possuindo uma densidade demográfica de 945,12 hab./km²; atualmente o IBGE estima que a cidade é povoada por cerca de 469.173 de pessoas. É de se consignar também, que o município de São José do Rio preto possui uma área territorial de 431,944 km².

2.1.3 A cidade de São José do Rio Preto- SP, dista cerca de 441 quilômetros da capital do estado de São Paulo e é cercada pelos seguintes municípios vizinhos: Ipiguá, Onda Verde, Guapiaçu, Cedral, Bady Bassit e Mirassol.

[Handwritten signature]

4
15316

2.2 DO TERRENO:

De acordo com a certidão de Valor Venal que fazemos seguir anexa, o imóvel objeto, foi erigido no interior do Lote A/B da Quadra 08 do Bairro Nova Redentora, possuindo uma área de **660,00 metros quadrados**. Vale ressaltar que o terreno objeto é de esquina.

2.3 DAS BENFEITORIAS (construções):

No terreno acima apontado, há uma edificação térrea de natureza residencial composta por uma área de **375,60 metros quadrados** (certidão de valor venal), onde se encontra instalada uma casa de repouso de idosos denominada de “Residencial D’ Las Flores”, constituída pelos seguintes compartimentos:

- Recepção/sala ampla c/ 01 banheiro.
- Banheiro Social.
- Escritório.
- Lavanderia com 01 (um) banheiro.
- Cozinha.
- 03 (três) suítes.
- 01 cobertura de fundos com banheiro.
- Quintal com piscina.

1507
 5


2.4 DOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local onde se situa o imóvel em questão, é servido por:

- * Rede de água.
- * Rede de coleta e afastamento de esgotos.
- * Rede de telefone.
- * Rede elétrica de iluminação pública e domiciliar.
- * Pavimentação asfáltica e guias e sarjetas.
- * Serviços postais.
- * Serviços de entrega de gás liquefeito de petróleo.
- * Serviços de coleta de lixo.
- * Serviços de transporte coletivo urbano.

  Observação: Durante a vistoria que realizamos no imóvel descrito acima, fomos acompanhados pela senhora Adriana de Fátima Souza que se identificou como inquilina do imóvel e proprietária da casa de repouso.

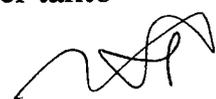
3 - CONSIDERAÇÕES GERAIS -

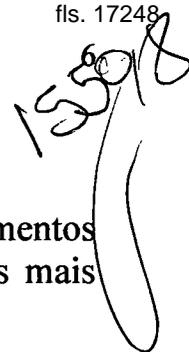
O foco principal deste trabalho é a determinação do justo e real valor de mercado do imóvel objeto. Por isso, baseando-nos em bibliografias sobre o assunto, consignamos abaixo algumas considerações que julgamos pertinentes para a consecução deste laudo:

3.1 Acerca da conjectura sobre valor, custo e preço, é de se consignar:

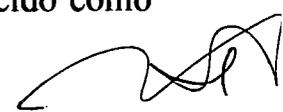
3.1.1 As palavras **valor** e **custo**, bem como **preço**, tem significados distintos: **preço** é a quantia paga pelo comprador ao vendedor e **custo** é o preço pago mais todas as outras despesas que incorre o comprador na aquisição.

3.1.2 O custo de uma propriedade não é necessariamente igual ao seu valor, embora o custo seja uma prova de valor; por outro lado, na investigação do valor de uma propriedade procura-se conhecer tanto o custo original quanto o custo de reprodução.





- 3.1.3 A palavra **valor** tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e as definições a seguir mostram os sentidos mais usuais em Engenharia de Avaliações.
- 3.1.4 **Valor de mercado** é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.
- 3.1.5 **Valor de reposição** é aquele valor da propriedade determinado na base do que ele custaria (normalmente aos preços correntes do mercado) para ser substituída por outra igualmente satisfatória.
- 3.1.6 **Valor rentável** é o valor atual das receitas líquidas prováveis e futuras segundo prognóstico feito com base nas receitas e despesas recentes e nas tendências dos negócios.
- 3.2 A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor do imóvel, convindo, sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este especialmente porque todo valor decorre da utilidade.
- 3.3 Stanley L. McMichael, em seu “*Tratado de Transación*”, afirma: “Os avaliadores de propriedades imobiliárias não têm o dom de profecia e será útil recorrer-se a eles para que estimem o valor puramente especulativo da propriedade, muito embora seja frequente desejar o proprietário precisamente este tipo de informações, especialmente quando se tem em vista uma transação”.
- 3.4 No nosso meio técnico, basicamente, temos as seguintes técnicas de avaliação:
- 3.4.1 De acordo com a regra vigente, na avaliação de imóveis urbanos, serão utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.
- 3.4.2 Os métodos diretos classificam-se em: Método Comparativo (comparação com outros imóveis similares vendidos) e Método de Custo (custo de reprodução ou da soma), também conhecido como Método Evolutivo.



- 3.4.3 Os métodos indiretos são: Método de Capitalização ou Comparação das rendas; e Método Residual ou de Máximo Aproveitamento Eficiente (Método Involutivo).
- 3.4.4 Saliente-se que, primeiramente, o avaliador terá que verificar o fim a que se destina o estudo; ou seja, se é para alienação do bem, hipoteca, taxaço, inventário, desapropriação, reavaliação de ativo, locação mensal, dentre outros. Isso, se dá pelo fato de que poderão surgir valores diversos dependendo do enfoque da questão.
- 3.4.5 Tratando-se de atividade que envolve a necessidade de profundos conhecimentos técnicos do bem e do mercado, muitas vezes com finalidade judicial ou de relevância patrimonial, foram atribuídas as avaliações exclusivamente aos profissionais da área tecnológica, tais como Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos.
- 3.4.6 A Lei Federal nº 5.194/66 que regulamentou o exercício profissional do Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo, em seu artigo 7º, estabelece as atividade e atribuições na Alínea "c", sobre as competências profissionais da área tecnológica para a realização de: "estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgações técnicas".

4 - METODOLOGIA -

Para estimarmos o valor de mercado do bem em questão, adotaremos as Normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e a norma do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia; considerando e procedendo da seguinte maneira:

- 4.1 Seguiremos os preceitos da NBR 14.653 – Avaliação de Bens, em sua parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), que consolidam os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos. Especificamente neste caso, para aferirmos o valor de mercado do bem em pauta, seguiremos os preceitos item 8.2.4 – **MÉTODO EVOLUTIVO** –, da referida NBR 14.653-2.

150002
11s. 07254
8

4.2 Assim para estimarmos, o valor de mercado do bem em questão, procederemos assim:

4.2.1 Aplicaremos o chamado MÉTODO EVOLUTIVO, ou seja, será realizada a composição do valor total do imóvel avaliando. Referida composição será obtida através da conjugação de métodos, a partir do cálculo do valor do terreno; do custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado; bem como, do valor de comercialização.

4.2.2 Para o cálculo do valor de mercado do terreno nu, realizaremos pesquisa para apurarmos o seu valor unitário ($qt = R\$/m^2$). Posteriormente, aplicaremos a seguinte equação básica:

$$Vt = At \times qt$$

Onde:

Vt = valor do terreno

At = área do terreno

qt = valor unitário obtido em pesquisa

4.2.3 Posteriormente, calcularemos o valor específico da benfeitoria, após obtermos o valor unitário no Boletim Econômico do SindusCon-SP - Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo (CUBE) -, além de adotarmos um coeficiente de depreciação com o intuito de efetuar-se um desconto para corrigir o desgaste causado pela idade e pelo uso. Para isso aplicaremos as seguintes equações:

$$Kd = (100 - k) \div 100$$

Onde:

Kd = coeficiente de depreciação

K = obtido em tabela (Ross - Heidecke)

$$Vb = Ab \times qb \times Kd$$

Onde:

Vb = Valor da benfeitoria

Ab = Área da benfeitoria

qb = Valor unitário da benfeitoria ($R\$/m^2$)

Kd = Coeficiente de depreciação

4.2.4 Finalmente, estimaremos o valor final do imóvel, adicionando-se os valores do terreno e da benfeitoria; acrescidos do mencionado fator de comercialização; o qual é inerente às características próprias do imóvel, da sua situação e também da conjuntura imobiliária local; podendo ser maior ou menor do que a unidade, dentro de certas limitações.

A equação então, será a seguinte:

$$Vi = (Vt + Vb) \times Fc$$

Onde:

Vi = Valor do imóvel.

Vt = Valor do terreno.

Vb = Valor da benfeitoria.

Fc = Fator de comercialização

✚ Observação 1: Para estimarmos o coeficiente relativo ao fator de comercialização, adotaremos o quadro II publicado às páginas 283 do livro denominado Anais do Primeiro Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações – Editora Pini; que é o seguinte:

I - Classificação do imóvel: grandes ou pequenas estruturas: apartamentos e residências – padrão alto – normal.

Idade do Prédio: Novo até um ano → 40%
Até cinco anos → 30%
Até dez anos → 20%
Até quinze anos → 10%

II - Classificação do imóvel: prédios Industriais e residenciais – padrão baixo.

Idade do Prédio: Novo até um ano → 25%
Até cinco anos → 15%
Até dez anos → 10%
Até quinze anos → 5%

III - Classificação do imóvel: comerciais em zonas muito valorizadas

Idade do Prédio: Novo até um ano → 40%
Até cinco anos → 30%
Até dez anos → 20%
Até quinze anos → 10%

fls. 17256
 136910

Observação 2: O signatário levará em conta ainda na realização desse trabalho, a especificidade das construções existentes no lote e o Campo de Arbitrio do perito previsto em Norma Técnica.

5 - CÁLCULOS DOS VALORES -

Passamos agora, a calcular o valor de mercado do bem em questão:

5.1 PESQUISA DE MERCADO:

5.1.1 Realizamos uma minuciosa pesquisa de mercado (anexa) em sites especializados e obtivemos as seguintes ofertas de mercado de terrenos nus (sem benfeitorias), elencadas na tabela abaixo:

Amostras	Valor total	Área (m ²)	Valor unitário (R\$/m ²)
Amostra I	R\$ 2.700.000,00	1.914m ²	R\$1.410,65/m ²
Amostra II	R\$ 510.000,00	320m ²	R\$ 1.593,75/m ²
Amostra III	R\$ 650.000,00	396m ²	R\$ 1.641,41/m ²
Amostra IV	R\$ 630.000,00	504m ²	R\$ 1.250,00/m ²
Amostra V	R\$ 600.000,00	504m ²	R\$ 1.190,47/m ²
Média aritmética:			R\$ 1.417,25/m ²

5.1.2 Realizaremos agora, um certo tratamento estatístico nas 05 (cinco) amostras paradigmas acima elencadas; onde analisaremos a variação de - 30% (x 0,7) à + 30% (x 1,3); com o fim de obtermos a Média Saneada desses 05 (cinco) elementos de pesquisa de mercado; com o fim de obter uma certa homogeneização dessas amostras e assim possibilitar a redução da dispersão dos dados obtidos:

Tratamento estatístico	Valor unitário	Valor unitário/limites
- 30% (x 0,7)	R\$ 1.417,25/m ²	R\$ 992,07/m ²
+ 30% (x 1,3)	R\$ 1.417,25/m ²	R\$ 1.842,43/m ²
Amostras descartadas:	Nenhuma	
Média Saneada:	R\$ 1.417,25/m²	

5.1.3 Aplicaremos abaixo, o Fator de Flexibilização (Fator Fonte) sobre a **Média Saneada de R\$ 1.417,25/m²** acima calculada. Esse fator é adotado em função de que, normalmente, para amostras em oferta em que a euforia do vendedor ou corretor exige uma contraproposta, utiliza-se o Fator de Fonte, também chamado de Fator de Oferta ou Fator de Euforia e que deve estar situado na faixa de 0,85 a 1,00, sendo este último, obviamente, quando a negociação não é aceita, em nenhuma hipótese, pelo vendedor, por valor abaixo oferecido. Diante disso, teremos:

$$\text{R\$ } 1.417,25/\text{m}^2 \times 0,9 = \text{R\$ } 1.275,53/\text{m}^2.$$

Valor unitário flexibilizado: R\$ 1.275,53/m²

Observação: De grande interesse e relevância pericial, ligamos para o experiente corretor de imóveis senhor Cido da Imobiliária Redentora (fone: 17 997090213) e conjecturamos informações técnicas, o qual, fomos informados pelo mesmo que o valor unitário (R\$/m²) do terreno nu na região do imóvel em pauta varia entorno de R\$ 1.200,00/m² à R\$ 1.600,00/m².

5.2 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

5.2.1 Através de pesquisa obtida no mercado imobiliário, obtivemos o seguinte valor unitário de terreno nu:

$$q_t = \text{R\$ } 1.275,53/\text{m}^2$$

5.2.2 Aplicando agora, a equação referida, teremos:

$$V_t = A_t \times q_t \times f_{\text{esquina}}$$

$$V_t = 660,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.275,53/\text{m}^2 \times 1,10$$

$$V_t = \text{R\$ } 926.034,78$$

12
156006

5.3 CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS (construções):

5.3.1 Através do Boletim Econômico do SindusCon-SP, Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo, verificamos o seguinte valor unitário para este imóvel:

$$q_b = \text{R\$ } 2.098,34/\text{m}^2$$

5.3.2 Consultando a tabela de Ross-Heideck, teremos:

$$K = 46,30 \text{ (idade em porcentagem da vida = 54\%)}$$

Daí:

$$K_d = (100 - k) \div 100$$

$$K_d = (100 - 46,30) \div 100$$

$$K_d = 0,537$$

5.3.3 Assim, aplicando a referida equação teremos:

$$V_b = A_b \times q_b \times K_d$$

$$V_b = 375,60\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.098,34/\text{m}^2 \times 0,537$$

$$V_b = \text{R\$ } 423.229,30$$

5.4 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

Portanto, o valor final do imóvel em questão, será calculado, com a aplicação da referida equação matemática:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

$$V_i = (\text{R\$ } 926.034,78 + \text{R\$ } 423.229,30) \times 1,00$$

$$V_i = \text{R\$ } 1.350.000,00 \text{ (arredondando).}$$



15607
13

6 - CONCLUSÃO -

Diante do exposto, concluímos que o imóvel objeto desta perícia (Matrícula nº 31.731 do 2º O.R.I.), situado com frente para rua Antônio de Godoy nº 5.281; possui o seguinte valor de mercado:

*** R\$ 1.350.000,00** (*um milhão e trezentos e cinquenta mil reais*)

- TERMO DE ENCERRAMENTO -

O presente trabalho (Processo nº 0015981-30.1999.8.26.0576 da 3ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto) segue em 42 folhas, contendo anexos.

São José do Rio Preto, 15 de fevereiro de 2022.



JORGE ABDANUR ESTEPHAN
Engº Civil - Engº de Segurança - Engº de Avaliações e Perícias
CREA SP 0400259813