

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

1766

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos

Processo nº 0080034-51.1998.8.26.0577

Jalil Habib Saad, engenheiro, CREA 20700, perito judicial nomeado nos autos da Autofalência de Gestra Sistemas Ltda., tendo concluído todas as diligências e os estudos que se fizeram necessários, vem, mui respeitosamente a Vossa Excelência, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1768

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

PRELIMINARES

À fls. 1647, foi o signatário foi honrado com a nomeação de perito, para proceder à avaliação do imóvel objeto da matrícula nº 12.135 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos.

Existem várias espécies de valor, destacando-se as seguintes: econômico, potencial, de mercado, legal, de indenização, de especulação, de direito, de custo, de seguro, de locação, de venda forçada, histórico, etc.

No caso presente, a avaliação determinada poderá instruir transação de venda e compra do imóvel, razão pela qual o resultado final deverá expressar o seu real valor de mercado.

O valor de mercado é aquele estabelecido nas inúmeras transações imobiliárias, diariamente concretizadas. Aparece quando vendedor e comprador se defrontam no mercado imobiliário, o primeiro desejando, mas não sendo obrigado a vender e o segundo desejando, mas não sendo obrigado a comprar; o encontro dos interesses vai determinar o valor, ou seja, os valores serão definidos como os preços que os imóveis poderão alcançar se colocados à venda em prazo razoável.

Procurou-se justificar a conclusão fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à compreensão do valor alcançado.

VISTORIA

Do local e da região

O imóvel se situa à Rua Galiléia, 346, antiga Rua A-15, entre os números 336 e 356, correspondente ao lote 15 da quadra 29 do loteamento Cidade Jardim, Bosque dos Eucaliptos, São José dos Campos, Estado de São Paulo (Inscrição Imobiliária: 72.0029.0015.0000).

1768

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

No trecho em consideração, a Rua Galiléia é popularmente conhecida por “rua sem saída”: inicia na Rua São João Del Rei e termina num paredão intransponível; é plana e asfaltada, dispõe de todos os melhoramentos públicos, é servida pelos serviços urbanos essenciais, e apresenta característica estritamente residencial, com unidades de padrão médio.

Nas proximidades há transporte coletivo, com linhas regulares de ônibus que transportam passageiros ao centro da cidade e a outros bairros e vice-versa; a região conta com comércio varejista de gêneros de primeira necessidade, escola pública, posto de saúde, e outros serviços de interesse da coletividade.

De acordo com as normas elaboradas por determinação dos M. M. Juizes das Varas da Fazenda Pública, o local se enquadra como bairro do 2º tipo, onde:

R = testada de referência = 10,00m;

Mi = profundidade mínima de aproveitamento eficiente = 20m + recuo frontal;

Ma = profundidade máxima de aproveitamento eficiente = 40m

Do imóvel

O imóvel refere-se a uma residência unifamiliar.

Casa

Trata-se de uma construção assobradada, erigida recuada 5,00m do alinhamento da rua e afastada das laterais do lote. De alvenaria de tijolos/blocos de cimento, estrutura mista e cobertura de telhas de barro, a casa dispõe de sala, copa, 3 dormitórios, sendo 1 suíte, banheiro social e lavanderia; no recuo frontal, coberto com telhas de barro sobre estrutura de madeira, abrigo para 3 carros; nos fundos do lote, edícula térrea com 27,00m². Paredes internas revestidas com massa corrida e pintura à base de

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

1769

látex; sobreprvestimento de azulejos, até o teto, nas áreas "molhadas"; forro de laje; pisos de tacos nos dormitórios e lajotas cerâmicas nas demais dependências; caixilhos de ferro, gabinete de pia; instalações elétricas e hidráulicas embutidas, com banheiros dotados de aparelhos sanitários e metais de padrão comercial. Regular estado de conservação, idade aparente 25 anos e área de 173,00m², em números redondos.

Terreno

O terreno é plano, ao nível da rua e aparenta ser seco e firma para receber construção de qualquer porte, obedecidas, evidentemente, as posturas legais. Segundo a matrícula, suas medidas são:

Frente: 10,00m

Laterais: 25,00m

Fundos: 10,00m

Área: 250,00m²

AVALIAÇÃO

Escolha do método

Dois são os métodos normalmente utilizados para determinar o valor de um imóvel, a saber:

* Método Comparativo Direto

* Método do Custo de Reprodução

Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
Tel.: 55 11 7346.7406 – jhspericias@jallas.com.br

2/4

1770

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

Método Comparativo Direto

Para se determinar o valor de um imóvel por comparação com outros semelhantes, é necessário atentar para alguns aspectos fundamentais que a questão encerra. A esse respeito, como bem pondera o engº Eduardo Camargo Fidélis em artigo publicado na revista Engenharia nº 167, é preciso considerar que:

“Este processo tem como base para fixação do valor, a análise de ofertas ajustadas para imóveis de localização, características e épocas aproximadas, cujo conhecimento, crítica e seleção dos dados vigentes permitem a utilização ou cotejo, segundo os elementos do caso focalizado.”

Do que foi transcrito, resulta ser imprescindível para a aplicação do método comparativo direto:

- 1) que os elementos cotejados sejam provenientes de ofertas, pois os contratos firmados muitas vezes omitem situações reais; além disso, as partes envolvidas nem sempre fornecem os dados solicitados, e muitas vezes o fazem em bases falsas;
- 2) que as ofertas representem, sempre, imóveis semelhantes ao do caso: por exemplo, na determinação do valor de uma casa devemos considerar, como comparativos, somente casas, e nunca apartamentos, conjuntos comerciais, lojas, armazéns, etc.
- 3) que os elementos comparativos se situem, necessariamente, nas proximidades e na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando;
- 4) que os imóveis comparativos tenham dimensões comparáveis às do objeto da avaliação, podendo-se, de uma forma geral, limitar as dimensões dos comparativos válidas desde a metade da área até o dobro dela. Devem possuir, também, características construtivas e, especialmente, de forma, equivalentes às do caso; e
- 5) que o número de elementos comparativos, efetivamente utilizados, seja, no mínimo, igual a 5 (cinco).

1776

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

Pois bem, a par desta regra, pesquisamos nas proximidades, inclusive junto a imobiliárias, e como não encontramos ofertas que preenchessem simultaneamente todas as condições acima expostas, prudentemente vamos desprezar o emprego do Método Comparativo Direto na determinação do valor dos imóveis em questão.

Método do Custo de Reprodução

Por esse método, o valor do imóvel é a soma dos valores atribuídos ao terreno e à construção, incidindo no cálculo o fator de comercialização.

Valor do terreno

O valor do terreno será obtido pelo método comparativo de dados de mercado, seguindo-se as recomendações estabelecidas nas Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE) e na NBR 14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), pela fórmula:

$$Vt = S \times Ft \times Fp \times Fe \times Ftop \times Vu, \text{ onde:}$$

- VT = valor procurado do terreno
- S = área do terreno
- Ft = fator testada
- Fp = fator profundidade
- Fe = fator esquina (frentes múltiplas)
- Ftop = fator topografia
- Vu = preço unitário básico

Para a apuração do preço unitário básico do terreno (Vu), as normas recomendam que se proceda à pesquisa de ofertas com idênticas características de uso e ocupação do solo, situadas nas proximidades e na mesma região geo-econômica e, dentro do possível, recentes. Mandam ainda as normas que, após o cálculo do valor médio, sejam descartados os valores discrepantes, assim entendidos aqueles que estiverem 30% acima e abaixo da média. Descartados os discrepantes, o número de comparativos restantes deve ser, no mínimo, igual a 5 (cinco).

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

1772
✓

Valor da construção

O valor da construção será obtido pelo estudo "Edificações – Valores de Venda", elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pelo M. M. Juizes de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda, através da Portaria nº 01/99, pela fórmula:

$$VC = Sc \times Vu \times Fo, \text{ onde:}$$

VC = valor procurado da construção

Sc = área construída

Vu = preço unitário

Fo = fator de obsolescência e depreciação físico-funcional

Fator de comercialização

É a relação entre o valor de mercado e o valor do custo de reprodução.

Em micro região, na qual somente existam imóveis com vocação apropriada à demanda e em que ocorra o equilíbrio entre a oferta e a procura, o fator de comercialização é praticamente igual à unidade.

Onde a micro região apresenta baixa procura e boa oferta e, ainda, os imóveis possuem área construída e/ou padrão elevado em relação ao que é normalmente transacionado, o fator de comercialização é inferior à unidade.

Finalmente, há casos em que o fator de comercialização funciona como a "vantagem da coisa feita", como, por exemplo, o de prédios construídos em áreas onde exista demanda reprimida no segmento de mercado, pois, ao calcular-se o somatório do terreno e da construção utilizando-se o método conjugado, verifica-se que o resultado é bem inferior aos efetivamente transacionados. Nesta hipótese, o fator de comercialização é superior à unidade.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

1773

Valor do terreno

Face as suas características e dimensões, o valor do terreno (Vt) será obtido fazendo incidir na fórmula os seguintes fatores:

S = área do terreno = 250,00m²

FT = fator testada = 1,000

FP = fator profundidade = 1,000

Ft = fator topografia = 1,000

Vu = preço unitário básico do terreno

Quanto ao preço unitário básico do terreno, pesquisamos na circunvizinhança e logramos vários elementos comparativos que servem para o fim colimado. Procedendo-se, então, à homogeneização das amostras coletadas, apresentadas como ANEXO, concluímos pelo unitário de:

$$Vu = \underline{\text{R\$ } 849,00/\text{m}^2/10\text{m}/20\text{-}40\text{m}}$$

Portanto, substituindo-se as letras pelos números na fórmula preceituada, o valor do terreno resulta:

$$Vt = 250,00 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,000 \times \text{R\$ } 849,00/\text{m}^2$$

Valor do terreno: R\$ 212.250,00

Valor da construção

Face o seu tipo, acomodações e acabamento, a construção deve ser tipificada no padrão médio.

Levando-se em consideração a depreciação decorrente do seu estado de conservação, de sua idade aparente e de suas características construtivas, a construção será avaliada com base nos seguintes valores:

m/ 8

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RITA DE CASSIA OLIVEIRA REIS, liberado nos autos em 11/10/2022 às 09:41. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0080034-51.1998.8.26.0577 e código E3858F0.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

1774

- A = área construída = 173,00m²
R8N = 1,56 x R\$ 1.135,53/m² = R\$ 1.771,43/m²
Cd = coeficiente de depreciação = 0,686

Substituindo-se as letras pelos números na fórmula preceituada, o valor da construção resulta em:

$$Vc = 173,00m^2 \times R\$ 1.771,43/m^2 \times 0,686$$

Valor da construção = R\$ 210.230,00

Valor do imóvel

Reunindo os valores atribuídos ao terreno e à construção, fazendo incidir no somatório o fator de comercialização de 1,125, estimado judiciosamente, o valor do imóvel resulta em:

$$Vi = (R\$ 212.250,00 + R\$ 210.230,00) \times 1,125$$

Vi = R\$ 475.290,00

Conclusão

Considerando então:

- 1) as características do imóvel, o seu tipo, acabamento e estado de conservação, bem assim a sua localização;
- 2) o tipo de ocupação predominante na rua Galiléia;
- 3) a metodologia adotada na avaliação;

1775

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

- 4) as amostras que serviram de base à determinação do valor unitário básico do terreno;
- 5) a área do terreno registrada na matrícula;
- 6) o critério de homogeneização dos elementos comparativos;
- 7) a classificação dada à construção; e
- 8) o comportamento do mercado imobiliário da região,


atribuímos ao imóvel objeto da matrícula nº 12.135 do CRI de São José dos Campos, situado à rua Galiléia nº 346, loteamento "Cidade Jardim", Bosque dos Eucaliptos, o valor de **R\$ 475.000,00** (quatrocentos e setenta e cinco mil reais), em números redondos.

ENCERRAMENTO

Damos por encerrado o **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, que se compõe de 10 (dez) folhas escritas de um lado só, todas rubricadas, indo esta datada e assinada.

Anexo: Pesquisa do preço unitário básico de terreno

São José dos Campos, 02 de julho de 2014


Jalil Habib Saad
Engenheiro

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

1776

PESQUISA DO PREÇO UNITÁRIO BÁSICO DO TERRENO

3

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

1777

Amostra nº 01

Local: Av. Salinas

Terreno: parte ao nível da rua, parte em suave declive, medidas: 8,50m = 170,00m².

Casa velha, sem valor comercial

Preço: R\$ 200.000,00, à vista.

Oferta: Permuta Imóveis – Av. Andrômeda, 2960.

 $Vu = (200.000 \times 0,9) / 255 \times 162/173 \times 1,041 \times 1,118 \times 1,00/0,90$ Vu = R\$ 855,00/m²Amostra nº 02

Local: Rua Campo Belo

Terreno: plano, medidas: 12m = 420m².Casa térrea, 2 quartos, sala, banheiro, lavanderia, 2 vagas, 90,00m², bom estado, idade entre 20 e 25 anos

Preço: R\$ 520.000,00, à vista.

Oferta: Invest Imóveis - Av. Andrômeda, 2870.

 $Vc = 90 \times 1,560 \times 995,50 \times 0,739 = R\$ 103.289,00.$ $Vu = [(520.000 \times 0,9) - 103.289] / 420 \times 162/162 \times 0,955 \times 1,000$ Vu = R\$ 829,00/m²Amostra nº 03

Local: Rua Lagoa da Prata

Terreno: pouco acima da rua, plano, medidas: 5m x 25 = 125,00m².Casa com 2 dormitórios, 1 banheiro, vaga para 1 veículo, 70,00m², regular estado de conservação, idade entre 20 e 25 anos

Preço: R\$ 200.000,00, à vista.

Oferta: Nova Cifra Imóveis – Av. Andrômeda, 3181

 $Vc = 70 \times 1,560 \times 995,50 \times 0,686 = R\$ 74.574,00.$

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

1778

$$Vu = [(200.000 \times 0,9) - 74.574] / 125 \times 162/162 \times 1,189 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{R\$ 1.003,00/m^2}$$

Amostra nº 04

Local: Rua Araçuaí

Terreno: plano; medidas: 8 x 50 = 400m²

Casa padrão médio, 3 dormitórios, sala, copa, 2 vagas, área de serviços, 110,00m², regular estado de conservação, idade entre 15 e 20 anos.

Preço: R\$ 420.000,00, à vista

Oferta: Eliane Imóveis - Av. Andrômeda, 710

$$Vc = 110 \times 1,560 \times 995,50 \times 0,739 = R\$ 126.242,00.$$

$$Vu = [(420.000 \times 0,9) - 126.242] / 400 \times 162/162 \times 1,057 \times 1,118$$

$$Vu = \underline{R\$ 743,00/m^2}$$

Amostra nº 05

Local: Rua Pouso Alegre - com construção aproveitável.

Terreno: plano; medidas: 10,00m x 30,00m = 300m².

Casa padrão superior, 140,00m², 3 dormitórios, 2 salas, 2 banheiros, 2 vagas, regular estado de conservação, idade 30 anos.

Preço: R\$ 400.000,00, à vista.

Oferta: Casaredo Imóveis - Av. Andrômeda, 1040

$$Vc = 140 \times 1,776 \times 995,50 \times 0,636 = R\$ 157.423,00.$$

$$Vu = [(400.000 \times 0,9) - 157.423] / 300 \times 162/162 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{R\$ 675,00/m^2}$$

Amostra nº 06

Local: Av. Ouro Fino.

Terreno: aclave; medidas: 7 x 30 = 210,00m².

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

1779

Casa padrão simples, 2 dormitórios, quartos, sala, 1 vaga, 1 banheiro, regular estado de conservação, idade 40 anos, área 80,00m²;

Preço R\$ 200.000,00, à vista.

Oferta: Independence Negócios Imobiliários - Av. Andrômeda, 770

$V_c = 80 \times 1,200 \times 995,50 \times 0,546 = R\$ 52.180,00.$

$V_u = [(200.000 \times 0,9) - 52.154] / 210 \times 162/191 \times 1,093 \times 1,000$

$V_u = \underline{R\$ 565,00/m^2}$

Amostra nº 07

Local: Rua Ipatinga - construção velha, sem valor comercial

Terreno: plano; medidas: 5 x 25 = 125,00m²

Casa com 2 dormitórios, sala, banheiro, 1 vaga, 80,00m², bom estado de conservação, idade aproximada de 30 anos.

Preço R\$ 160.000,00, à vista

Oferta: Terraço Imóveis – Av. Cassiopéia, 914

$V_c = 80 \times 1,212 \times R\$ 995,50/m^2 \times 0,636 = R\$ 61.389,00$

$V_u = [(160.000 \times 0,9) - 61.389] / 125 \times 162/162 \times 1,189 \times 1,000$

$V_u = \underline{R\$ 785,00/m^2}$

Amostra nº 08

Local: Rua Jacinto Gallo – casa aproveitável

Terreno: plano, medidas: 12m = 380,00m².

Casa padrão médio, 2 dormitórios, sala, 2 banheiros, copa, 2 vagas, bom estado de conservação, 100,00m², idade entre 25 e 30 anos.

Preço: R\$ 500.000,00, à vista.

Oferta: Art Sul Imóveis – Av. Andrômeda, 2.810

$V_c = 100,00m^2 \times 1,386 \times R\$ 995,50/m^2 \times 0,636 = R\$ 87.753,00$

1780

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

$$Vu = [(500.000 \times 0,9) - 87.753] / 380 \times 162/139 \times 0,841 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{R\$ 934,00/m^2}$$

Resumo

Amostra nº 01 = R\$ 976,00/m²

Amostra nº 02 = R\$ 829,00/m²

Amostra nº 03 = R\$ 1.003,00/m²

Amostra nº 04 = R\$ 743,00/m²

Amostra nº 05 = R\$ 675,00/m²

Amostra nº 06 = R\$ 565,00/m²

Amostra nº 07 = R\$ 785,00/m²

Amostra nº 08 = R\$ 934,00/m²

Conclusão

Média = R\$ 814,00/m²

+ 30% = R\$ 1.058,20/m²

- 30% = R\$ 569,80/m²

Descartando da amostragem o elemento nº 06, que foge da média em mais de 30%, resulta, com os demais, a média saneada de R\$ 849,00/m², que corresponde ao unitário básico do terreno (Vu).