

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO  
engenheiro civil

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Itu - SP.

**Autos nº 1003995-29.2017.8.26.0286**

**Joaquim de Souza Ferreira Filho**, infra-assinado, engenheiro civil, perito judicial nomeado por Vossa Excelência nos autos da **Ação de Execução** proposta por Banco Safra S.A. contra Itupetro Comércio e Transporte de Derivados de Petróleo Ltda. e outro após ter vistoriado o imóvel e colhido todos os elementos que julgou necessário, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no seguinte

**L A U D O**

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO  
engenheiro civil

**1.00 - PRELIMINARES**

A presente Ação de Execução tem a finalidade de avaliar os imóveis sítos nesta Comarca contemplados com as matrículas 63.218 e 63.262 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itu.

Às fls. 369/370, Vossa Excelência honrou o signatário com sua nomeação para atuar como perito judicial, com a finalidade de avaliar os imóveis penhorados.

Às fls. 390/392, com repetição às fls. 728/730, a requerida indica para sua assistente técnica a engenheira Jullyane Kharen Ramos e formula seus quesitos.

**2.00 - VISTORIA**

A vistoria ao imóvel foi realizada por este perito aos 12 de julho de 2.018, consoante agendada às fls. 772, estando o signatário acompanhado pela assistente técnica da requerida e pelo Sr. Oficial de Justiça Carlos Eugênio.

O signatário procedeu à cuidadosa vistoria do imóvel objeto da presente ação, constatando que o mesmo situa-se à Rua Portugal nº 30, apartamento nº 113 e vaga de garagem nº 46, Edifício Villa Di Verona, Vila Roma, no município da Estância Turística de Itu.

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO  
engenheiro civil

A Rua Portugal, na quadra em estudo, é dotada de melhoramentos públicos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, rede de energia elétrica, rede de águas e esgotos, rede de telefonia, iluminação pública, sendo servida por condução coletiva próxima.

O imóvel dista cerca de 1,80 km. em linha reta do centro de Itu, é de fácil acesso, localiza-se em uma região onde predominam imóveis residenciais de padrão médio.

A matrícula 63.218 do CRI de Itu que contempla o apartamento nº 113, descreve o imóvel com as seguintes áreas: área útil de 99,831 m<sup>2</sup>., área comum 70,381 m<sup>2</sup>., área total de 170,212 m<sup>2</sup>., ocupando uma fração ideal no terreno de 2,133691% ou 33,0739 m<sup>2</sup>.

A matrícula 63.262 do CRI de Itu que contempla a vaga de garagem nº 46, descreve o imóvel com as seguintes áreas: área útil de 12,500 m<sup>2</sup>., área comum 4,586 m<sup>2</sup>., área total de 17,086 m<sup>2</sup>., ocupando uma fração ideal no terreno de 0,139036% ou 2,1552 m<sup>2</sup>.

## 2.01 - TERRENO DO IMÓVEL

O terreno possui formato retangular, topografia em ligeiro declive, situação de esquina, consistência aparentemente firme e seca.

A fração ideal no terreno pertencente aos imóveis é:

apartamento nº 113	:	33,0739 m <sup>2</sup> .
vaga de garagem nº 46	:	<u>2,1552 m<sup>2</sup>.</u>
total		35,2291 m <sup>2</sup> .

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO  
engenheiro civil

**2.02 - BENFEITORIA DO IMÓVEL**

Sobre terreno descrito no item precedente existe uma edificação consistente de dois edifícios residenciais, Villa Di Verona e Villa Di Siena, sendo o Villa Di Verona composto de subsolo, pavimento térreo e 11 superiores com 04 unidades por pavimento, dotado de 03 elevadores, salão de festas e piscina.

A unidade nº 113 situa-se no 11º andar do Edifício Villa Di Verona, composta de três dormitórios, um deles tipo suíte, banheiro social, sala, varanda, cozinha, área de serviço e banheiro.

A benfeitoria existente pode ser classificada no Padrão Médio do Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.002 do IBAPE/SP.

As fotos juntadas no Anexo I deste laudo ilustram o imóvel.

**2.03 - ÁREA DA BENFEITORIA**

A área total construída, consoante matrículas, é:

apartamento nº 113 : 170,212 m<sup>2</sup>.

vaga de garagem nº 46 : 17,086 m<sup>2</sup>.

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO  
engenheiro civil

## **2.04 - ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA BENFEITORIA**

O imóvel se apresenta em regular estado de conservação necessitando de pintura.

## **2.05 - IDADE APARENTE DA BENFEITORIA**

Ao imóvel podemos atribuir idade aparente de 10 anos.

## **3.00 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel será avaliado para a data da vistoria realizada por este perito, julho de 2.018.

## **3.01 - AVALIAÇÃO DO TERRENO**

Foi adotado o Método Comparativo de Dados de Mercado, sendo que o valor unitário do metro quadrado de terreno do imóvel em questão foi determinado através da pesquisa de

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO  
engenheiro civil

mercado consubstanciada no Anexo II deste laudo, devidamente homogeneizada obedecendo aos critérios recomendados pelas “Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011” e pela Norma Brasileira nº 14.653-2:2011.

### 3.02 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

De acordo com a vistoria, itens 2.00 e 2.01, temos:

Área total do terreno :  $A_t = 35,2291 \text{ m}^2$ .

O resultado final da pesquisa de mercado realizada pelo signatário determinou o valor de R\$ 901,98/m<sup>2</sup>. para o valor básico unitário do metro quadrado do terreno, válido para julho/2.018.

O valor do terreno, em consonância com o item 10.3.1 das mencionadas “Normas”, será dado pela seguinte expressão:

$$V_T = A_t \times V_u$$

Onde:

$A_t$  = área do terreno = 35,2291 m<sup>2</sup>.

$V_u$  = valor básico unitário do terreno = R\$ 901,98/m<sup>2</sup>.

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO  
engenheiro civil

Substituindo e operando, vem:

$$V_T = 35,2291 \text{ m}^2. \times \text{ R\$ } 901,98$$

$V_T = \text{ R\$ } 31.775,94$
--------------------------------

### 3.03 - AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

Para determinação do valor unitário básico do metro quadrado de construção da benfeitoria, será usada a classificação e unitários fornecida no Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.002 do IBAPE/SP.

A depreciação da construção pelo obsoleto e pelo estado de conservação será determinada pelo método Ross/Heidecke, conforme prescreve o item V do referido Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.002 do IBAPE/SP.

### 3.04 - CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

De acordo com a vistoria, itens 2.02, 2.03, 2.04 e 2.05, temos:

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 290 – conj. 24 – SP – tel: 3107-7849  
joafeff@terra.com.br

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO  
engenheiro civil

área apartamento :  $S_{ap} = 170,212 \text{ m}^2$ .

área garagem :  $S_g = 17,086 \text{ m}^2$ .

idade aparente : 10 anos

classificação : Apartamento Padrão Médio – com elevador  
(item 1.3.3)

valor unitário :  $V_u = R\ 8N \times 1,926$

A tabela de Custos Unitários de Edificações - SINDUSCON, publicada na revista Construção – Mercado da Editora Pini, atribui para o R - 8N de maio/2.018, último publicado, o valor de R\$1.348,41 / m<sup>2</sup>.

então:  $V_u = R\$1.348,41 \times 1,926 = R\$ 2.597,04$

A depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação será:

Idade aparente = 10 anos

Vida referencial = 60 anos

Valor residual = 20 anos

Estado de conservação = “e”

### Cálculo

$\frac{\text{Idade aparente}}{\text{Vida referencial}} = \frac{10}{60} = 0,1667 \times 100 = 16,67$

Da Tabela 4: 16,67 com “e” = 0,74

$F_{obs} = 0,74 \times (1 - 0,20) + 0,20 = 0,792$

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 290 – conj. 24 – SP – tel: 3107-7849  
joafeff@terra.com.br



JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO  
engenheiro civil

Será aplicado um coeficiente de 0,50 na área construída da garagem, para equivalência dos padrões construtivos das edificações.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

$$V_B = (S_{ap} + S_{ap} \times 0,50) \times V_u \times F_{obs}$$

Onde:

$$S_{ap} = 170,212 \text{ m}^2.$$

$$S_g = 17,086 \text{ m}^2.$$

$$V_u = \text{R\$ } 2.597,04 / \text{m}^2.$$

$$F_{obs} = 0,792$$

Substituindo e operando, vem:

$$V_B = (170,212 + 17,086 \times 0,50) \times \text{R\$ } 2.597,04 \times 0,792$$

$$V_B = \text{R\$ } 367.673,22$$

#### 4.00 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

**JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO**  
engenheiro civil

O valor total do imóvel será a soma do valor do Capital Terreno com o do Capital Benfeitoria.

Valor do terreno = R\$ 31.775,94  
 Valor da benfeitoria = R\$ 367.673,22  
 R\$ 399.449,16

<b><math>V_T = R\\$ 399.449,16</math></b>
---

**(trezentos e noventa e nove mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e dezesseis centavos)**

**válido para - julho / 2.018**

**5.00 - RESPOSTAS AOS QUESITOS FORMULADOS**

**5.01 - QUESITOS DA REQUERIDA**

1º Quesito : Queira o Sr. Perito informar qual foi o método utilizado para avaliação do imóvel matriculado sob nº 30.730, e se esse atende à NRB 14653 - Norma Brasileira de Avaliação de Bens?

Resposta : A avaliação não se refere ao imóvel contemplado com a matrícula 30.730 acima questionada, todavia o método utilizado foi exposto nos itens 3.01 e 3.03 do laudo.

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO  
engenheiro civil

2º Quesito : Queira o Sr. Perito informar em qual Zona do município está localizado o imóvel avaliado?

Resposta : O imóvel está localizado em zona residencial urbana.

3º Quesito : Queira o Sr. Perito informar a localização do imóvel avaliado?

Resposta : O perito reporta-se ao item 2.00 deste laudo.

4º Quesito : Queira o Sr. Perito informar a idade do imóvel avaliado?

Resposta : O perito reporta-se ao item 2.05 deste laudo.

5º Quesito : Queira o Sr. Perito informar se foi realizada vistoria no interior do imóvel avaliado? Se sim, apresentar descrição do interior dos imóveis bem como o registro fotográfico.

Resposta : O perito reporta-se ao item 2.02 deste laudo, informado que vistoriou o imóvel internamente juntamente com a assistente da requerida.

6º Quesito : Queira o Sr. Perito informar se foi realizada vistoria externa das áreas comuns e de outras unidades do mesmo local? Se sim, apresentar descrição do interior dos imóveis bem como o registro fotográfico.

Resposta : As áreas externas foram vistoriadas.

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO  
engenheiro civil

7º Quesito : Queira o Sr. Perito informar os aspectos da infraestrutura urbana do imóvel avaliado?

Resposta : O perito reporta-se ao item 2.00 deste laudo.

8º Quesito : Queira o Sr. Perito informar quais as atividades existentes no entorno do imóvel avaliado (comércio, indústria e serviço)?

Resposta : Predominância residencial.

9º Quesito : Queira o Sr. Perito informar quais equipamentos comunitários existentes próximos aos imóveis avaliados (segurança, educação, saúde, cultura e lazer)?

Resposta : O perito reporta-se à resposta do quesito anterior.

10º Quesito : Queira o Sr. Perito informar se a localização do imóvel avaliado é fator de valorização ou desvalorização?

Resposta : A localização foi considerada na pesquisa de mercado consubstanciada no Anexo II deste laudo.

11º Quesito : Queira o Sr. Perito informar qual o estado de conservação do bem avaliado?

Resposta : O perito reporta-se ao item 2.04 deste laudo.

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO  
engenheiro civil

12º Quesito : Queira o Sr. Perito informar se fez solicitação de alguma documentação relativa ao bem, se sim, quais?

Resposta : A documentação necessária consta nos autos.

13º Quesito : Queira o Sr. Perito informar qual foi a metodologia utilizada para a avaliação do bem?

Resposta : O perito reporta-se aos itens 3.01 e 3.03 deste laudo.

14º Quesito : Queira o Sr. Perito informar quais foram os dados de mercado coletados para a avaliação do imóvel?

Resposta : O perito reporta-se ao Anexo II deste laudo.

15º Quesito : Queira o Sr. Perito informar quais os fatores considerados para a estimativa do valor do m<sup>2</sup>?

Resposta : O perito reporta-se ao Anexo II deste laudo.

16º Quesito : Queira o Sr. Perito informar o valor do m<sup>2</sup>?

Resposta : O perito reporta-se ao Anexo II deste laudo.

17º Quesito : Queira o Sr. Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender necessários ao julgamento da lide.

Resposta : O perito reporta-se ao inteiro teor deste laudo.

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO  
engenheiro civil

**6.00 - ENCERRAMENTO**

Dando por terminado seu trabalho, mandou imprimir o presente laudo que está digitado em 14 (quatorze) folhas no anverso, todas assinadas digitalmente, sendo a última datada.

Acompanham este trabalho os seguintes Anexos:

Anexo I - Fotografias do imóvel.

Anexo II - Pesquisa de mercado de preços de terrenos.

São Paulo, 24 de julho de 2.018

Joaquim de Souza Ferreira Filho  
engenheiro civil