

ESCRIV

Foro de Guarujá / 1ª Vara Cível



0008686-26.2002.8.26.0223/01

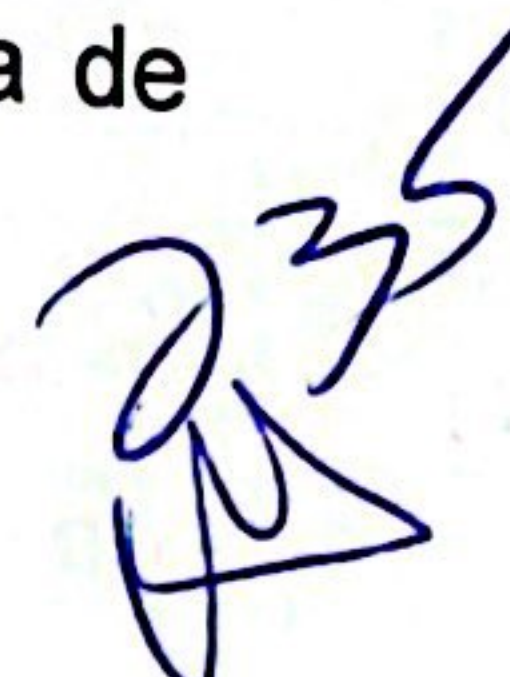
Classe : Cumprimento de sentença
Assunto principal : Construção / Penhora / Avaliação /
Indisponibilidade de Bens
Competência : Cível
Volume : 2/3
Exeqte : Samar Sociedade Amigos da Marina
Guarujá
Advogado : Luiz Carlos Damasceno E Souza (OAB:
46210/SP)
Exectdo : Júpiter Serviços Empresariais Sa
Advogado : João Luiz Marques (OAB: 159966/SP)
Advogados : Barbara Willians Aguiar Rafael da Silva (OAB:
299563/SP) e outros
Recebimento : 25/02/2013

1

Vara Cível

Em

Exmo. Senhor Doutor Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Fórum da Comarca de
Guarujá/SP.



Processo nº 008686-26.2002.8.26.0223

Controle nº 1293/2002

NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR, engenheiro civil registrado no CREA-SP sob o nº 0601731580/D, Perito Judicial nomeado para servir nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (Construção/Penhora/Avaliação)** que **SAMAR SOCIEDADE AMIGOS MARINA DE GUARUJÁ**, move contra **JUPITER SERVIÇOS EMPRESARIAIS S/A**, em curso por esse Juízo, tendo realizado às vistorias, pesquisas e estudos pertinentes ao caso em pauta, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa. apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciados no **LAUDO** em anexo.

Nestes termos, pede juntada.

Guarujá, 13 de dezembro de 2016.

NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR
PERITO JUDICIAL



1. - OBJETIVO

Trata-se de determinar o valor de mercado do imóvel (terreno + benfeitorias), indicados no Termo de Penhora, lavrado às fls. 94 dos autos do presente processo.

Assim, identificaremos o mais provável valor de mercado do bem penhorado utilizando-se de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de uma amostra.

O valor encontrado para o imóvel avaliando será aquele que poderá ser alcançado se colocado em mercado livre, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação (comprador ou vendedor), por qualquer circunstância, sejam forçados ao negócio, conforme dispõe a NBR-14653-1, item 3.44, in verbis:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

2. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências e pesquisas obtidos pelo próprio Perito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestadas por terceiros;

O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Confea – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, assim como do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou técnica, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

Não foram realizadas investigações específicas relativas a defeitos, invasões, hipotecas, divisas ou outros, por não se integrarem com o objetivo deste trabalho.





3. METODOLOGIA

O presente trabalho atende às seguintes normas:

NBR – 14.653 - ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.
“Avaliação de Bens”,

Parte 1: Procedimentos Gerais;

Parte 2: Imóveis Urbanos.

“Normas para Avaliação de Imóveis”, do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Nível de Fundamentação e Precisão : Grau II

4. - VISTORIA

Devidamente compromissado nos autos, este perito compareceu, dia 12 de agosto de 2016, no endereço do imóvel avaliando (Lote 12, Quadra 12), situado no Loteamento denominado Marina Guarujá, localizado na Estrada da Bertiooga (SP-061).

Nesta ocasião, foi investigado e constatado tudo o que direta ou indiretamente pudesse colaborar para a avaliação do imóvel em tela.

5. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Trata-se de avaliar um imóvel (lote de terreno + benfeitorias) situado no município de Guarujá/SP.

A localização do imóvel encontram-se assinalada na imagem de satélite extraídas do sitio Google Earth/2016:





6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O Setor de Qualificação Urbana caracteriza-se pelo uso residencial, atividades econômicas diversificadas e infra-estrutura a ser consolidada em áreas delimitadas.

A Marina Guarujá está inserida em Zona Especial de Interesse Turístico, destinadas à dinamização da atividade turística no município, nas quais desde que respeitadas as limitações legais, poderão ser implantados equipamentos públicos, privados ou em regime de parceria público-privada, com parâmetros de uso e ocupação do solo diferenciados.

- 4 -

239

7. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Trata-se de um lote de terreno (Lote 12, Quadra 12) do Loteamento denominado MARINA GUARUJÁ, com frente para a Praça 4 (quatro), medindo 22,00 metros de frente, do lado direito confrontando com o Lote 11 da mesma Quadra mede, em linha reta, 71,50 metros, no lado esquerdo confronta com o Lote 13, onde em reta ortogonal com a Rua 4 (quatro) mede 60,00 metros, nos fundos confronta com o canal "A" pela distância de 56,00 metros, encerrando a área de 2.340,00 m².

A Marina Canal Guarujá é um residencial náutico, horizontal, com 77 (setenta e sete) imóveis, área de 814.000 m², as margens do Canal de Bertioga, aprovado pelo Processo nº 6906/4382/75, Alvará nº 141/76, em 04/02/76, junto ao município de Guarujá/SP.

No terreno encontra-se edificada uma casa térrea, classe residencial, padrão fino, conforme o EVV- Estudo de Valores de Venda do IBAPE/SP, com : sala, cozinha, 3 (três) dormitórios, banheiros, lavabos, terraço, anexo com 2 (dois) dormitórios, churrasqueira, piscina, atracadouro para embarcações e demais dependências, sem regularização junto a municipalidade (clandestina), com área construída de 719,50 m.

O imóvel tem revestimento externo em argamassa convencional e pintura látex acrílico, internamente seus pisos estão revestidos com placas cerâmicas, pintura látex pva nas paredes e os banheiros e cozinha com azulejo até o teto, telhado com estrutura convencional, telhas de cimento amianto e esquadrias de madeira em portas e janelas.

O imóvel avaliando está descrito na matrícula nº 08324 (fls. 48/49) no livro de registro do Cartório do Registro de Imóveis de Guarujá, apenas como um terreno sem averbação das benfeitorias ali existentes.

Na vistoria verificamos que no imóvel encontra-se em estado regular de conservação, necessitando de pintura e alguns reparos gerais. Os revestimentos cerâmicos encontram-se fora de padrão.

A seguir apresentamos relatório fotográfico que melhor ilustra a situação do imóvel avaliando:



Norberto Gonçalves Júnior
Engenheiro Civil

240



FOTO 01 - Vista parcial da fachada do imóvel com frente para a Praça 4 (quatro).



FOTO 02 - Vista da fachada de fundos voltada para o Canal de Bertioga.

d

24/



FOTO 03 - Vista parcial do atracadouro de embarcações nos fundos do lote e o canal de Bertioga.



FOTO 04 - Vista do atracadouro e canal interno do condomínio náutico Marina Guarujá.

24/

242



FOTO 05 - Vista parcial da área externa do imóvel.



FOTO 06 - Vista parcial fachada lateral do imóvel.

Handwritten signature or mark.

Norberto Gonçalves Júnior
Engenheiro Civil



8 - AVALIAÇÃO

Para os devidos cálculos este Técnico valer-se-á da aplicação do método evolutivo, conforme disposto na NBR-14.653-1, item 8.2.3, in verbis:

“Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização”.

Consiste basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel pela soma dos valores do terreno e das respectivas benfeitorias.

Assim, de acordo com o item 8.2.4 da NBR 14.653-2, 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 de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB)$$

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

Para aplicação deste método, a NBR-14.653-2 em seu item 8.2.4.2, exige que o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado ou pelo método involutivo, já as benfeitorias devem ser apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo.

Os elementos de pesquisa para comparação com nosso paradigma avaliando foram coletados na mesma região do imóvel avaliando (lotes no mesmo condomínio), no período de novembro/2016 e se concentraram em ofertas realizadas no período.



Norberto Gonçalves Júnior
Engenheiro Civil



8.1 Capital - Terreno

No presente caso, a parcela referente ao valor do terreno será calculada através do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.

Destarte, foram levantados dados amostrais, todos passíveis de aproveitamento na metodologia aplicada, qual seja, a Inferência Estatística, assim definida na NBR-14.653-1:

“3.26 - inferência estatística - Parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra”.

Para se alcançar à convicção do valor do terreno, estabelecemos uma função de regressão da Inferência Estatística, mediante aplicação do método dos mínimos quadrados, que foi submetida a testes de hipóteses cujos resultados atenderam às exigências do nível de rigor desejado.

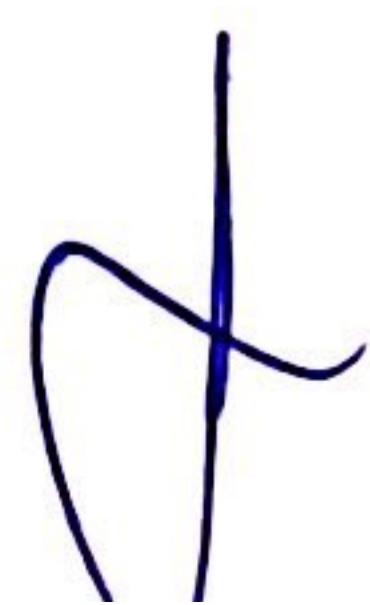
O comportamento do valor de venda do imóvel e as características dos dados obtidos, foram estudados em relação as seguintes variáveis:

Área Total : Variável quantitativa, contínua, medida em metros quadrados, indicativa da área total do terreno.

Frente : variável quantitativa, contínua, medida em metros lineares, indicativa da frente para a rua principal do terreno .

Valor Unitário : variável Explicada (dependente), correspondente ao valor de oferta dos imóveis, expresso em R\$/m² (Reais por metro quadrado).

Número de dados de mercado utilizados: 9 (nove) elementos efetivamente utilizados.



Norberto Gonçalves Júnior
Engenheiro Civil

245

Para determinação da regressão múltipla que melhor explica a variação do valor do imóvel avaliando em função das variáveis estudadas, utilizou-se o Método dos Mínimos Quadrados da Estatística Inferencial, com a utilização do Software Sisren Windows 1.83.

O modelo inferencial justificado que demonstrou melhor aderência aos pontos da amostra tem a seguinte forma :

$$\text{Valor Unitário} = 1 / (- 1,4199377 \text{ E-006} + 7,163741294 \text{ E-005} / \text{Frente} + 5,70127455 \text{ E-014} * \text{Área Total}^2)^{1/2}$$

A descrição das variáveis utilizadas e o tratamento dos dados encontram-se no Anexo I deste Laudo.

De acordo com os cálculos efetuados, apresentados em anexo, o valor do terreno avaliando é de:

Valor mínimo: 621,89/m²

Valor médio: R\$ 682,23 m²(1)

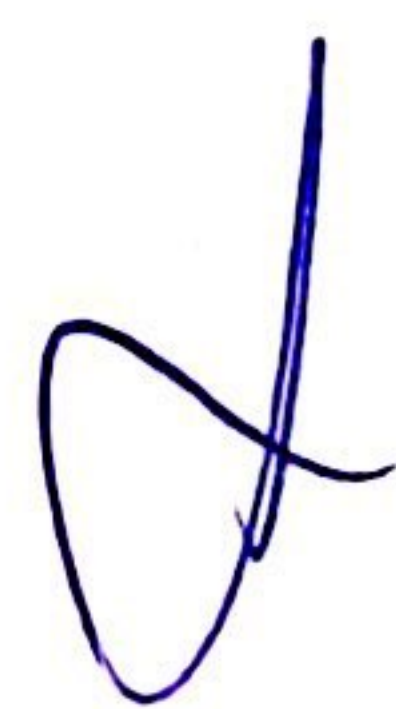
Valor máximo: R\$ 764,42 /m²

$$AT = 2.340,00 \text{ m}^2$$

$$VT = 2.340,00 \times \text{R\$ } 682,23/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.596.428,44$$

Campo de Arbítrio :

Como todos os dados coletados para os elementos de pesquisas referem-se a ofertas e o que se pretende é o valor efetivamente transacionado, e na impossibilidade de contemplar esta variável no modelo estatístico, temos que considerar uma redução no valor estimado dentro do intervalo de confiança, valendo-se do item 3.8 da NBR – 14.653-1 que assim define:



246

“Campo de arbítrio - Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.”

Já o ANEXO A, item A.5, da NBR – 14.653-2 expressa textualmente:

“O campo de arbítrio corresponde à semi-amplitude de 15% em torno da estimativa pontual adotada. Caso não seja adotada a estimativa pontual, o engenheiro de avaliações deve justificar sua escolha.”

No caso em questão, o campo de arbítrio adotado será de 10%.

Logo:

$$VT = 2.340,00 \times R\$ 682,23/m^2 = R\$ 1.596.428,44$$

$$VT = 2.340,00 \times R\$ 682,23/m^2 \times 0,9 = R\$$$

$$VT = R\$ 1.436.785,60 (1)$$

8.2 – Capital-Benfeitoria.

Para a determinação do valor da edificação/benfeitorias será adotado o Método da Quantificação de Custos. Assim definido pela NBR-14.653, Parte 1, item 8.3.3 e Parte 2, item 8.3.1:

8.3.3 – “Método da quantificação de custo – Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos”.

8.3.1 - Método da quantificação de custo - Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.





CÁLCULOS

No presente caso, o custo de reedição da edificação será apropriado pelo custo unitário básico de construção ajustado, calculado pela seguinte expressão:

$$V_b = A_c \times C \times F_{oc}$$

onde:

V_b = valor da edificação/benfeitoria em R\$;

A_c = área de construção em m^2 ;

C = custo unitário básico de construção ajustado, em R\$/ m^2 ;

F_{oc} = depreciação da construção.

De acordo com as características construtivas o imóvel é classificado conforme os critérios da NBR 12.721-2006, que normaliza o cálculo do Custo Unitário Básico de Construção (CUB/ m^2), cujo valor unitário é divulgado mensalmente pelo SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil.

Assim, $C = CUB \text{ (RESIDENCIAL)} = R1-N = R\$ 1.087,70 \text{ (JANEIRO/2011)}$.

Conforme as Normas do IBAPE/SP o CUB – Custo Unitário Básico - (R1-N) precisa ser adequado ao padrão construtivo das edificações avaliadas, consideradas as suas tipologias construtivas e classes, conforme a tabela publicada pela entidade.

Na vistoria realizada no imóvel verificamos que as benfeitorias ali existentes podem ser classificadas como:

IMÓVEL 1: CLASSE : RESIDENCIAL, GRUPO : CASA, PADRÃO CONSTRUTIVO : FINO,

Assim, extraímos da tabela atualizada do IBAPE/SP o seguinte coeficiente:





Coeficiente padrão construtivo (mínimo): 1,61

Desta forma ajustamos o $C = CUB \text{ (RESIDENCIAL)} = R \ 1 \ N = R\$ 1.672,39/m^2$ (NOVEMBRO/2016), para :

$$C_b = 1,61 \times R \ 1 \ N = 1,61 \times R\$ 1.672,39 = R\$ 2.692,55/m^2$$

DEPRECIAÇÃO.

Para exprimir a depreciação, o critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e seu acabamento, bem como o estado de conservação da edificação na determinação de seu valor de venda, onde o fator FOC é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K * (1 - R),$$

sendo:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido em Tabela.

K = coeficiente de Ross/Heidecke, extraído em TABELA.

Admite-se um estado de conservação, conforme QUADRO A do método ROSS-HEIDECKE, com referência "f" o que significa que o estado da edificação pode ser considerado como necessitando de reparos simples a importantes.

Pela vistoria realizada no imóvel podemos considerar a idade aparente da edificação como de 40 anos e a idade previsível (vida útil) , de acordo com a tabela 1, do referido método, para um padrão econômico, na classe residencial como de 70 anos.





Destarte, obtemos diretamente na tabela que o coeficiente residual correspondente ao padrão estimado acima é:

$$\underline{R = 20 \% = 0,20}$$

$$\text{Outrossim, obtemos Idade em \% de vida} = 30 \text{ anos} / 70 \text{ anos} = 0,28$$

Pela consulta da tabela 2, do método Ross-Heidecke, temos que para a idade em percentual de vida referencial de 57 % e considerando um estado de conservação "f" temos que :

$$\underline{K = 0,528}$$

Logo, substituindo-se os valores tabelados na equação retro, tem-se:

$$Foc = 0,20 + 0,528 (1-0,20) = 0,664$$

$$Foc = 0,664$$

VALOR CAPITAL-BENFEITORIA.

Substituindo-se os dados na equação, tem-se:

$$V_b = A_c \times C_b \times Foc$$

$$V_b = 719,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.692,55 / \text{m}^2 \times 0,664$$

$$V_b = \text{R\$ } 1.286.360,00 \text{ (2)}$$

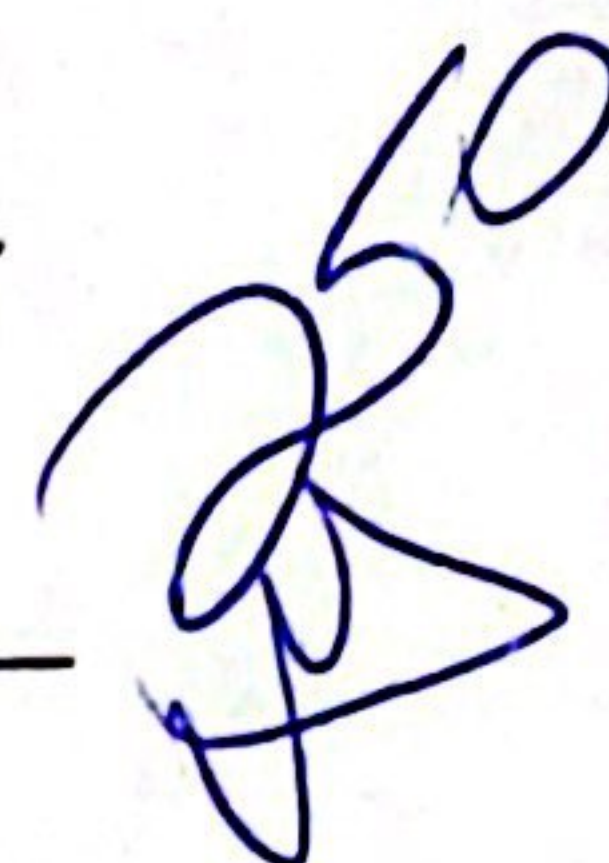
8.3 – Valor do Imóvel

Dos Cálculos efetuados e somando-se o VT (valor do terreno) + Vb (valor das benfeitorias) temos :

$$VI \text{ imóvel} = VT + V_b = \text{R\$ } 1.436.785,60 \text{ (1)} + V_b = \text{R\$ } 1.286.360,00 \text{ (2)} = \text{R\$ } 2.723.146,00$$



Norberto Gonçalves Júnior
Engenheiro Civil



10 - CONCLUSÃO

De acordo com os cálculos efetuados no item 8 deste laudo, conclui-se que o valor de mercado referente ao imóvel objeto do Termo de Penhora lavrado às fls. 94 dos autos do presente processo, imóvel residencial (Lote 12, Quadra 12 do Loteamento Marina Guarujá e benfeitorias), matrícula nº 08324 (fls. 48/49) no livro de registro do Cartório do Registro de Imóveis de Guarujá, localizado na Rodovia Ariovaldo de Almeida Viana (SP-061), Guarujá, SP, é de:

Valor do imóvel

R\$ R\$ 2.723.146,00

(dois milhões setecentos e vinte e três mil cento e quarenta e seis reais)

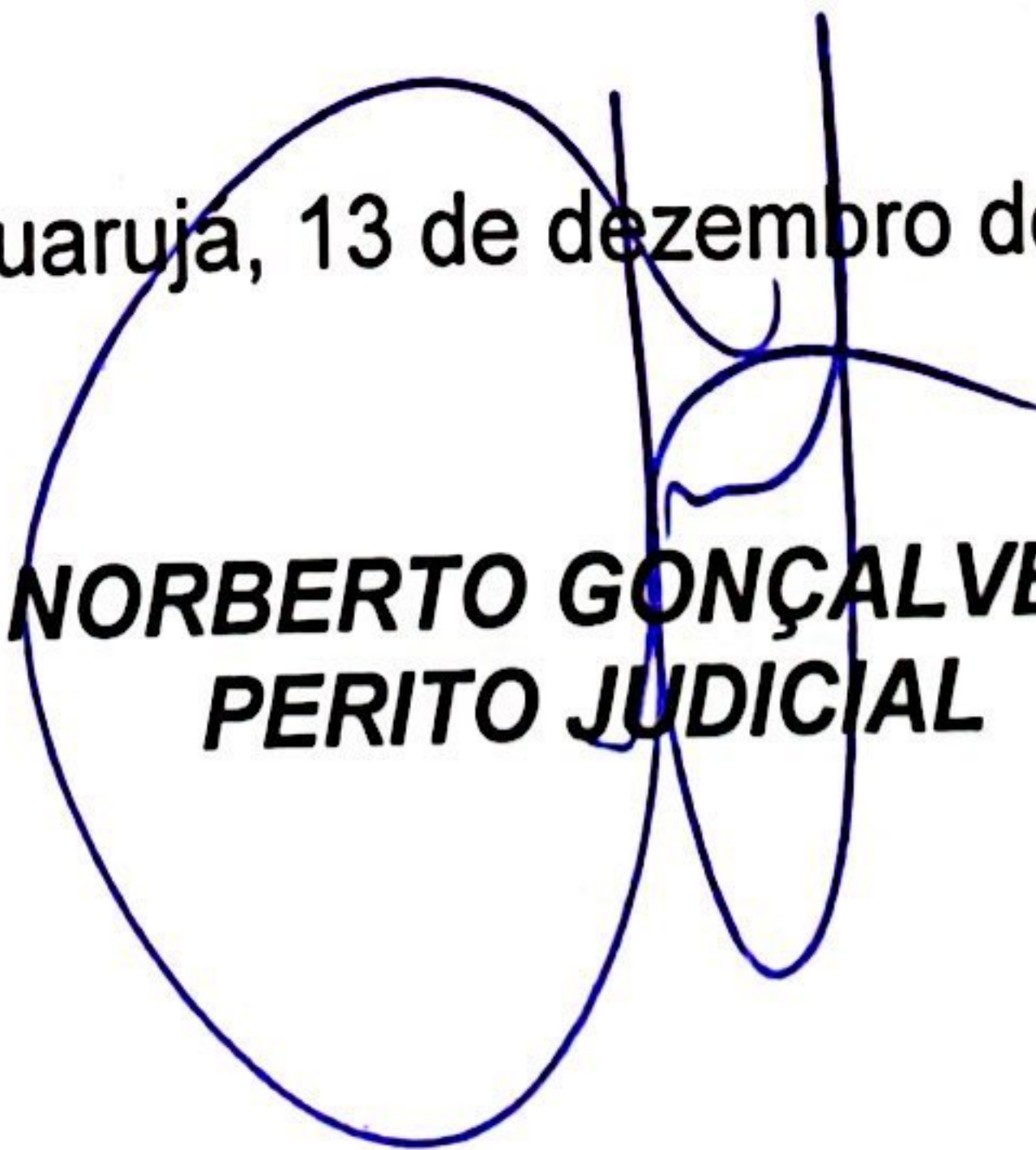
DATA DE REFERÊNCIA:- DEZEMBRO/2016

11 - ENCERRAMENTO

Dando os trabalhos por encerrados apresenta-se o respectivo laudo, que vai impresso no anverso de 16 (dezesseis) folhas, e um anexo com memoriais de cálculos do programa SISREN WINDOWS 1.98 com 11 (onze) folhas, todas rubricadas e a última devidamente assinada.

Guarujá, 13 de dezembro de 2016.

ENG. NORBERTO GONÇALVES JÚNIOR
PERITO JUDICIAL





MEMORIAL DE CÁLCULOS

INFERENCIA ESTATISTICA (REGRESSÃO LINEAR)

PROCESSO 1293/2002

DEZEMBRO/2016



SisReN Windows 1.92

Regressão Linear e Redes Neurais

13/12/2016 11:06:57

Resultados Estatísticos

Modelo

Dados e Variáveis

Total Dados / Considerados = 9 / 9

Total Variáveis / Consideradas = 4 / 3

Coefficientes da Regressão / Estimativa

Correlação = 1 - 0,9403589 / 0,7967948

Determinação = 1 - 0,8842749 / 0,6348820

R2 Ajustado = 1 - 0,8456999 / 0,5131760

Testes de Hipóteses

F Calculado = 22,92

Significância do Modelo = 0,01

Durbin Watson =

Normalidade dos Resíduos

-1 e +1 desvios padrões = 77%

-1,64 e +1,64 desvios padrões = 88%

-1,96 e +1,96 desvios padrões = 100%

Diversos

Desvio Padrão = 1,4667E-007

Outliers do Modelo = 0 (0,00%)

Opções de Cálculo = Geral

SisReN Windows 1.92

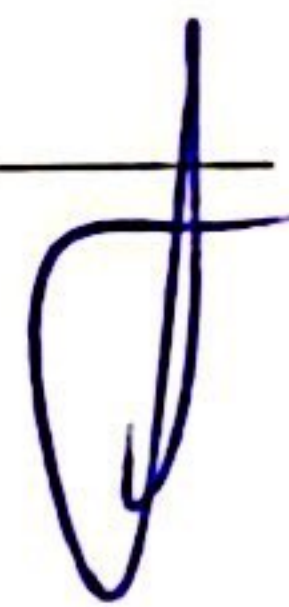
Regressão Linear e Redes Neurais

13/12/2016 11:06:57



Significância dos Regressores

Variáveis	Equação	t Calculado	Significância
Frente	$1/x$	5,61	0,14
Área Total	x^2	5,83	0,11
Valor Unitário	$1/x^2$		





Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: Estrada da Bertioga (SP-061)

Complemento: Residencial Marina Gja

Bairro: Lote 12(Quadra12)

Município: Guarujá

UF: SP

Variáveis

Frente = 22,00

Área Total = 2.340,00

Valor Unitário

Máximo IC (12,05%): 764,42

Médio: 682,23

Mínimo IC (8,84%): 621,89

Valor Total

Máximo IC: 1.788.756,05

Médio: 1.596.428,44

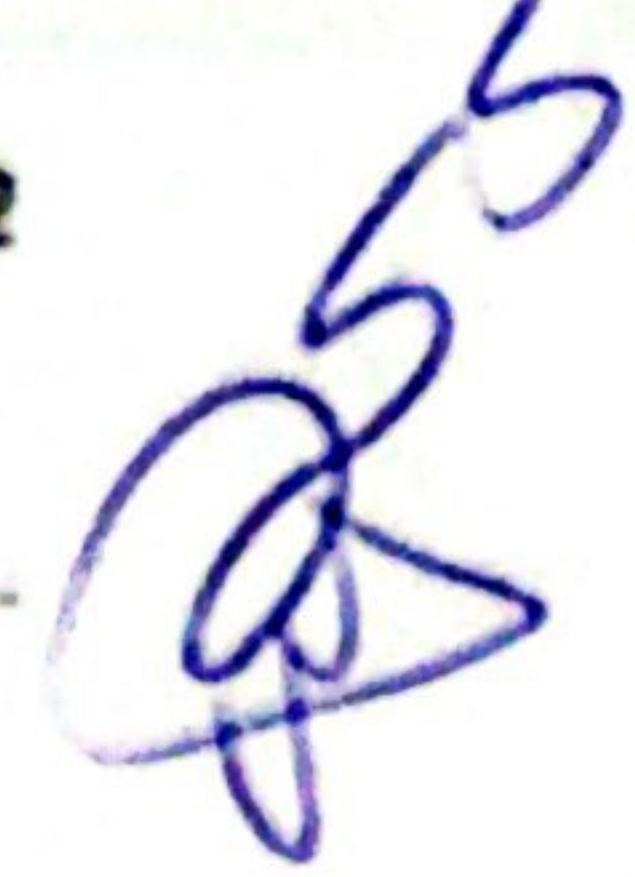
Mínimo IC: 1.455.224,57

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda





Função Estimativa

Modelo :

Função Estimativa:

Valor Unitário = $1/(-1,4199377E-006$
 $+7,163741294E-005 / \text{Frente}$
 $+5,70127455E-014 * \text{Área Total})^{1/2}$

Variável	Valor Médio	I Calculado	Coef. Equação	Transf.	Relac.
Frente	48,8889	5,61	+7,16374E-005	1/x	12,43
Área Total	2513,5556	5,83	+5,70127E-014	x²	-8,63
Valor Unitário	1570,2296	T-Indep	-1,41994E-006	1/x²	



SisReN Windows 1.92

13/12/2016 11:09:22

Regressão Linear e Redes Neurais

256

Análise de Sensibilidade

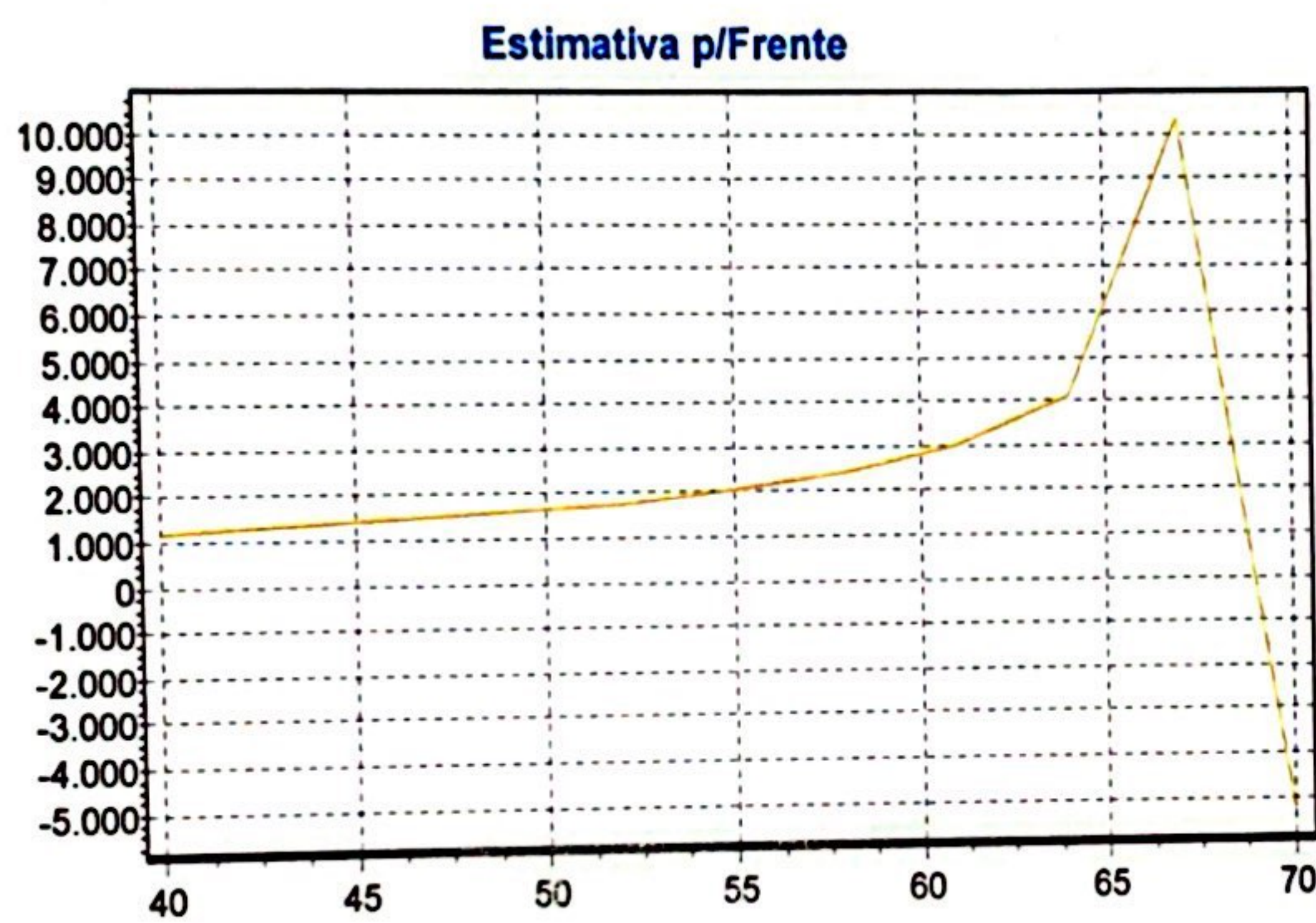
Modelo :

Variável: Frente

Amplitude: de 40 a 70

Valor Médio: 48,8889

Valores Calculados: de 1169,45 a -5245,62



A