

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 1ª. VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRASSUNUNGA – SP
Proc. nº 1001517-83.2018.8.26.0457

SÉRGIO LUIZ HYPÓLITO, *in fine* assinado, engenheiro civil, profissional que atua na área de engenharia legal, tendo sido nomeado como perito judicial avaliador junto aos autos de EXECUÇÃO, que tem como partes BANCO DO BRASIL x AGROFORMULA COMERCIAL AGRÍCOLA LTDA, processo em epígrafe, em curso por este cartório judicial e digno Juíz, vem respeitosamente à presença de V.Exa., para:

Concluídos seus trabalhos técnicos com a presente entrega do laudo pericial, necessitando portanto do recebimento dos seus honorários, vem então requerer o levantamento dos mesmos, já depositados às fls. 320 dos autos.

A seguir tem-se o

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

1. BREVE HISTÓRICO PROCESSUAL

1.1. Às fls. 2192 tem-se o objeto da avaliação:

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PIRASSUNUNGA - SP	
LIVRO 2 REGISTRO GERAL	
MIRAD	CADASTRO MUNICIPAL 6887.39.001.023.00.9
MATRICULA Nº 17.296	FICHA Nº 001
PIRASSUNUNGA, 02 DE fevereiro DE 19 90	
<p>IMÓVEL UM TERRENO constituído dos lotes nºs.23,24,e 25 da quadra "A",localizados nesta cidade,no loteamento denominado "Jardim Morumbi",com frente para a Rua Siqueira Campos,medindo 30,00 (trinta metros de frente ,igual medida de largura nos fundos,por trinta - (30) metros da frente aos fundos,de ambos os lados,com a área total de 900,00 (novecentos) metros quadrados,confrontando de um lado com o lote nº.22,de outro lado com os lotes nºs.26,27 e 28 e pelos fundos com os lotes 04,03 e 02.</p>	

- 1.2. Às fls. 296, tem-se o Termo de Penhora e Depósito: “ *...parte ideal de 1/3 de um prédio residencial, sob n. 1.763, antigo 73, situado nesta cidade, na Rua Joaquim Procópio de Araújo, encerrando uma área de 1.516,443 m², objeto de matrícula nº 23.475 do Cartório de Registro de Imóveis de Pirassununga, SP*”.
- 1.3. Às fls. 383 tem-se o r. despacho judicial, nomeando-se este signatário fins de avaliar os imóveis de fls. 296 dos autos.
- 1.4. Às fls. 397 tem-se petição do autor, fins de que seja avaliado apenas o imóvel “localizado no centro da Cidade de Pirassununga”.
- 1.5. Às fls. 417 tem-se petição deste profissional determinando local, dia e horário fins de proceder à vistoria do respectivo imóvel.
- 1.6. Diante das perícias/vistorias judiciais já agendadas, este perito vem dando adiantamento aos trabalhos (desde o momento em que determinou o início da vistoria), culminando com a entrega do presente trabalho.

Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

2. INTRODUÇÃO TÉCNICA AVALIATÓRIA

- 2.1.No dia 18/12/2018, às 14:30 horas, dei então início às atividades necessárias com total liberdade de ação, conforme determina o artigo 429 do CPC. Me dirigi portanto ao local do imóvel em litígio, onde fui atendido pelo requerido Antonio Carlos Bueno Barbosa.
- 2.2.Assim sendo, em ato contínuo, efetuei vistorias no imóvel em estudo, fins de dar atendimento ao que consta no artigo 473 do novo CPC.
- 2.3.Foram observados os preceitos legais da Lei Federal n. 5.194 (21/12/66), que regula o exercício da profissão de Engenheiro, Arquiteto e Agrônomo, Resoluções e Decisões Normativas do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.
- 2.4.O nível de precisão adotado será o nível de precisão normal, segundo a classificação da NB 14653-1 da ABNT, considerando-se que esta classificação permite ao avaliador, no nosso entendimento, o exercício pleno de sua sensibilidade, evidentemente como consequência da experiência profissional e conhecimento do mercado imobiliário em questão.
- 2.5.“Entende-se por valor de mercado de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.” (ABNT, 2001 – item 3.44 da Norma Brasileira para avaliação de bens – procedimentos gerais – NB 14653-1).
- 2.6.No presente caso será utilizado o Método Comparativo, ou seja, “Método em que o valor do imóvel – ou de suas partes constitutivas – é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares”, com relação às terras.
- 2.7.No presente caso – se necessário – será usado também o Método de Custo, ou seja, “Método em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras, iguais às que

Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição)”, para as benfeitorias não removíveis.

2.8. Para avaliação dos imóveis (VI) será utilizado o Método Evolutivo, com a obtenção do valor do terreno (VT) conjugado com o método de quantificação de custo para determinar-se o valor de reedição da edificação (VB) aplicando o fator de comercialização (FC), conforme o item 8.2.4.1 da NBR 14.653-2 da ABNT, através da equação: $VI = (VT + VB) \times FC$

3. HISTÓRIA DO IMÓVEL

3.1. As atividades ocorreram em absoluta harmonia e respeito.

3.2. Trata-se de imóvel comercial, localizado à Rua Siqueira Campos, n. 5.382, Jardim Morumbi, composto pela junção dos lotes 23, 24 e 25, que totalizam uma área de 900,00 m² – 30,00 x 30,00 m; com área construída de 750,00 m². Construção térrea, feita em alvenaria e coberta com telhas metálicas apoiadas em estrutura metálica, com piso em concreto, composto basicamente por dois depósitos e, dentro de um deles tem-se uma parte administrativa composta por quatro salas, uma área de atendimento/balcão, dois banheiros, outro banheiro e cozinha. Parte administrativa essa que possui piso cerâmico, forro em PVC e paredes divisórias. Construção com idade aparente na ordem de 25 anos, em bom estado de conservação.

3.3. Faz frente para rua contendo as seguintes benfeitorias: rede de água e esgoto, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas. Bairro de padrão classe média, em bairro periférico da cidade, contendo predominantemente em suas proximidades, imóveis residenciais.

3.4. À seguir tem-se imagem aérea do local do imóvel.

Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais



3.5. À seguir tem-se fotos obtidas quando da vistoria *in loco*:

Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais



Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais



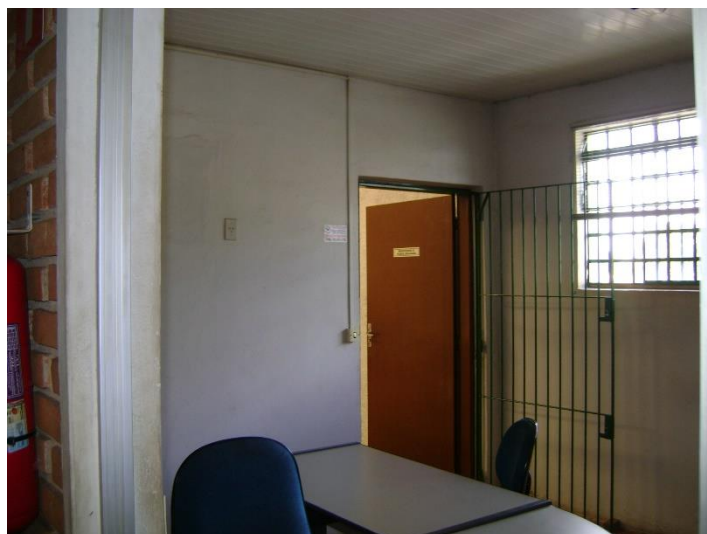
Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais



Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais



Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais



Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais



Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

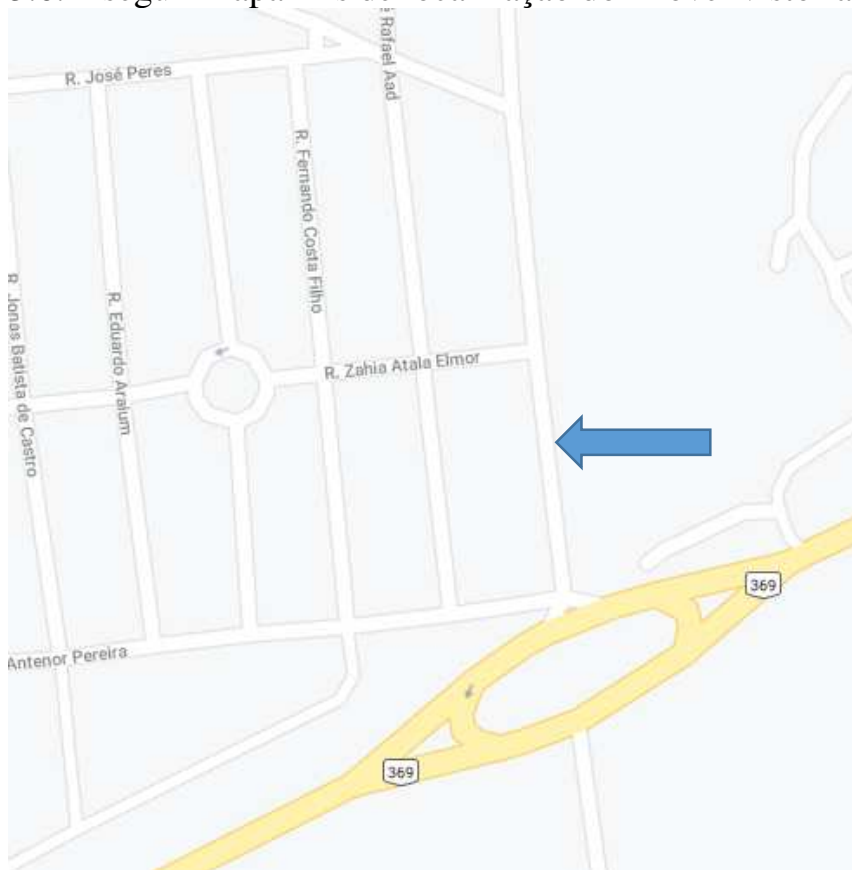


Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais



3.6.À seguir mapa fins de localização do imóvel vistoriado.



Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

4. AVALIAÇÃO

4.1. Todos os elementos de pesquisa são importantes fins de se determinar o valor do imóvel, como se desprende até mesmo do item 7.4.3.8 da NBR – 14653-3. Aliás, a busca efetuada segue em total consonância com este dispositivo.

7.4.3.8 Somente são aceitos os seguintes dados de mercado:

- a) transações;
- b) ofertas;
- c) opiniões de engenheiro de avaliações ligados ao setor imobiliário rural;
- d) opiniões de profissionais ligados ao setor imobiliário rural;
- e) informações de órgãos oficiais.

4.2. Assim para obter-se o valor do imóvel que ora se avalia, utilizaremos a seguinte equação:

$$VI = \{(At \times Cu,t) + (Ac \times Cu,c \times Cd \times Fv)\} \times Fc$$

Onde:

VI = valor do imóvel avaliado em reais

At = área do terreno, no presente caso: 900,00 m²

Cu,t = custo unitário do terreno, onde após pesquisas de imóveis em região de mesmo padrão sócio/econômico, com as eventuais necessárias homogeneizações, após consulta a corretores, práticas diárias das avaliações judiciais e buscas junto a pessoas ligadas ao Real Estate, com as devidas homogeneizações tem-se:

- Pesquisa 1: dos Santos, corretora de imóveis, apresenta no Jornal Painel de Ofertas, www.painel-de-ofertas.webnode.com, junho de 2.019, na página 2 a oferta: “Siqueira Campos, R\$ 220.000,00; 12,85 x 30,00 m²”; o que daria o valor unitário de R\$ 571,00/m².
V1 = R\$ 571,00/m²

Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

- Pesquisa 2: dos Santos, corretora de imóveis, apresenta no Jornal Painei de Ofertas, www.painel-de-ofertas.webnode.com, junho de 2.019, na página 2 a oferta: “Jardim Kanebo, R\$ 120 mil reais, 10 x 25”; o que nos dá um valor unitário da ordem de R\$ 480,00/m²
Fatores de correção a serem usados:
F1 = 1,20 devido ao fato do imóvel objeto da avaliação apresentar-se em melhor localização que o objeto da pesquisa
V2 = R\$ 480,00 x 1,20
V4 = R\$ 576,00/m²
- Pesquisa 3: Paulo de Andrade, corretor de imóveis, apresenta no Jornal Painei de Ofertas, www.painel-de-ofertas.webnode.com, junho de 2.019, na página 12 a oferta: “Terreno na Vila Belmiro, grande terreno, medindo 1.200 m², R\$ 450.000,00”; o que nos dá um custo inicial da ordem de R\$ 375,00/m²
Fatores de correção a serem usados:
F1 = 1,20 devido ao fato do imóvel objeto da avaliação apresentar-se em melhor localização que o objeto da pesquisa
V3 = R\$ 375,00 x 1,20
V3 = R\$ 450,00/m²
- Pesquisa 4, consulta junto a pessoas que atuam no ramo imobiliário estimam para o presente caso o valor de R\$ 600,00/m²
V4 = R\$ 600,00/m²

Assim a média aritmética seria de:

$$Cu,t = (R\$ 571,00 + R\$ 576,00 + R\$ 450,00 + R\$ 600,00) / 4$$

$$Cu,t = R\$ 549,00 / m^2$$

Obs: como o valor médio obtido está dentro do intervalo de variação estatística de + - 30%, portanto nenhum elemento da pesquisa precisa ser descartado.

$$Ac = \text{área da construção} = 750,00 \text{ m}^2$$

Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

Cu,c = custo unitário da construção, que com base na prática diária das avaliações judiciais e construções civis, através ainda da tabela CUB – custo unitário das edificações – do Sinduscon SP <https://sindusconsp.com.br/cub/>, vide abaixo, pode ser então pontualmente individualizado no presente caso, em função dos padrões construtivos, materiais empregados, sistemas existentes, etc, como sendo R\$ 800,00/m²

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, maio de 2019 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m ²	% mês	Custo m ²	%mês	Custo m ²	% mês		
R-1	1.278,40	0,07	R-1	1.568,81	0,06	R-1	1.891,66	0,06
PP-4	1.171,15	0,07	PP-4	1.480,87	0,06	R-8	1.521,49	0,07
R-8	1.117,16	0,08	R-8	1.290,59	0,07	R-16	1.636,28	0,08
PIS	865,14	0,05	R-16	1.251,64	0,07			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, maio de 2019 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal		Padrão Alto		
	Custo m ²	% mês	Custo m ²	% mês	
CAL-8	1.493,35	0,09	CAL-8	1.586,72	0,10
CSL-8	1.289,56	0,09	CSL-8	1.393,75	0,09
CSL-16	1.716,77	0,09	CSL-16	1.853,13	0,10
	Custo m ²	% mês			
RP1Q	1.383,68	0,03			
GI	728,23	0,09			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

Cd = coeficiente de depreciação média em função da idade da construção e sua atual situação, que através da conhecida tabela seguinte de Ross-Heidecke usada nos meios técnicos, no presente caso, gerando uma depreciação física da ordem de 14,90% (índice de 0,851)

Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

TABELA DE DEPRECIÇÃO EM FUNÇÃO DA IDADE E O ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA BENFEITORIA

Estado de cons.	Novo	Reg.	Entre regular e reparos simples	Reparos simples	Entre reparos simples e import.	Reparos import.	Entre reparos importantes e sem valor
Idade	%	%	%	%	%	%	%
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,89	33,90	53,10
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,20	58,30
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,50
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40
36	24,50	24,50	26,40	30,60	38,10	49,50	64,20
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00
40	28,00	28,00	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90
42	29,90	29,90	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,50
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40

Fonte: Ross-Heidecke

Fv = fator de valorização, em virtude da disposição arquitetônica/construtiva formada pela parte administrativa, que é composta de salas, wcs, cozinha, etc.; pelas obras de estacionamento frontal e documentação – matrícula com construção já devidamente averbada –, portanto será aqui fixado como sendo 1,25

Fc = fator de comercialização, normalmente presente nas transações imobiliárias e, normalmente fixado em 0,90

Assim substituindo tais elementos na equação acima, através dos valores já efetivamente homogeneizados, tem-se:

$$VI = \{(900,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 549,00/\text{m}^2) + (750,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 800,00/\text{m}^2 \times 0,851 \times 1,25)\} \times 0,90$$

$$VI = \text{R\$ } 1.019.115,00$$

Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br

Sérgio Luiz Hypólito
Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D
Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487
Perícias e Avaliações Judiciais

Assim sendo, após as vistorias, pesquisas, medições, análises técnicas, cálculos e, arredondamentos finais, tem-se que o presente imóvel, está no seu todo então avaliado em R\$ 1.019.115,00 (um milhão, dezenove mil, cento e quinze reais).

5. ENCERRAMENTO

5.1. Nada mais havendo à ser considerado, dá-se por encerrado o presente trabalho que se compõe de 18 folhas.

5.2. Bibliografia:

- a) Avaliação Para Garantias, Editora PINI,
- b) Avaliação de Terrenos e Imóveis Urbanos, Eng. José Fiker, Editora PINI,
- c) Avaliações e Perícias, da Faculdade de Engenharia de Agrimensura de Pirassununga,
- d) Avaliação de Propriedades Rurais, do Eng. Marcelo Rossi de Camargo Lima,
- e) Anotações de cursos e palestras participadas
- f) Laudos – para avaliação de imóveis urbanos e rurais, do Eng. Luiz Antonio Sgarabotto, editora Clube de Autores

Termos em que, por ter desempenhado tão nobre missão, p. juntada aos autos.

Pirassununga (SP), em 24/06/2019

Eng. Civil Sérgio Luiz Hypólito
Perito Judicial Avaliador
Membro do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo)

Escritório: tel.(019)35623978, 997799802
Pirassununga (SP), e-mail: sergio.lh@ig.com.br