



eng.º José Eduardo Mollinero

psic. graduado FAAP/BAFC em perícias de engenharia

CREA-SP nº 146.033/O

LAUDO PERICIAL

que versa sobre

avaliação de imóvel urbano

Solicitante: Cartório da 7ª Vara Cível

Comarca: Sorocaba - S.P.

Processo nº 1018083-02.2014.8.26.0602

Autos da Ação de Execução de Título Extra-judicial

Requerente: Itaú Unibanco S/A.

Requerido: Distribuidora de Produtos Alimentícios DISDUC Ltda. e outros

trabalho concluído em: 13/12/2016

ÍNDICE

1-PRESSUPOSTOS.....	03
1.1. -Objetivo do Laudo	03
1.2. - Procedimento Técnico	03
1.3. - Metodologia de Avaliação	04
2 - O OBJETO EM AVALIAÇÃO.....	07
3 - A VISTORIA.....	08
3.1. - A Localização da Área	08
3.2. - O Acesso.....	09
3.3. - O Imóvel Propriamente Dito.....	11
3.3.1. - A Área.....	12
3.3.2. - As Benfeitorias.....	20
4 - CÁLCULOS E VALOR FINAL.....	19
4.1. - Elementos de Pesquisa	22
4.2. - Valor/m2 da Área Avalianda.....	25
4.2. - Valor Total do Imóvel.....	25
5 - QUESITOS	26
6 - CONCLUSÃO	27
7 - ENCERRAMENTO.....	28

1. - PRESSUPOSTOS

1.1. - OBJETIVO DO LAUDO

Visa o presente laudo coligir e relatar os parâmetros avaliatórios apreciados na vistoria que empreendemos ao imóvel evidenciado nos autos, com o propósito de, ao final, aquilatar-lo perante o mercado imobiliário de Sorocaba, onde ele se situa, através do emprego dos critérios e normas técnicas compatíveis.

1.2. - PROCEDIMENTO TÉCNICO

Para a efetivação deste trabalho, além de criterioso estudo aos autos, empreenderemos um circunstanciado exame ao objeto da avaliação e às cercanias do mesmo, observando suas características intrínsecas, tais quais: dimensões, topografia, vocação e melhores potencialidades de uso, mecanização, consistência, vestimenta vegetal etc.

Serão também sopesados os demais aspectos que, de maneira direta ou indireta, influenciam em seu valor final de mercado, tais como: distância e acessibilidade às vias de tráfego rápido mais próximas e ao polo de desenvolvimento, facilidades gerais, como comércio e transporte público, dotação de melhoramentos públicos etc.

1.3. – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para a aferição dos valores de equilíbrio em negociação (em médio prazo de oferta) para os imóveis, e por extensão, para a faixa exproprianda, utilizamos os preceitos da **Norma NBR-14.653 da ABNT - Associação Brasileira de Norma Técnicas** e os critérios recomendados pelo **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**, trazendo adequados à realidade imobiliária local os resultados obtidos nesse estudo.

Para o prévio conhecimento do valor unitário da terra que vem sendo praticado nas transações imobiliárias do setor utilizaremos o **Método Comparativo de Dados de Mercado** cuja premissa parte do conhecimento do valor de propriedades que apresentam similares condições físicas e de localização do bem ora tido em análise.

No correto emprego da metodologia acima explanada adotamos por vetor norteador os estudos desenvolvidos pelo eng.º Marcelo Rossi Camargo de Lima, cujo conceito primordial baseia-se na classificação da terra segundo as várias classes de Capacidade de Uso do Solo elaborada pelo eng.º Mendes Sobrinho.

Na composição final de valores também deverá ser aplicada a tabela de Valores das Terras Nuas em Função de sua Situação e Viabilidade de Circulação, de teor proposto pelo eng.º Hélio de Caíres. Tais componentes são aquilatados e se distribuem consoante a relação distância/acesso, através das seguintes grades:



Valor da Terra Nua em Função da Capacidade de Uso do Solo

CLASSES DE USO	CRITÉRIO	ESCALA DE VALOR (%)
I	terras para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade exige adubação de manutenção, renda líquida para orizicultura	100
II	terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples (nivelamento), renda líquida para orizicultura	95
III	terras de culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (terraceamento), renda líquida para orizicultura	75
IV	terras para culturas ocasionais (2 anos) e pastagens (3 anos), sem problemas de conservação, renda líquida para agric. em 1 ano associada à pastagem em 4 anos	55
V	terras só de pastagens, sem problemas de conservação, renda líquida de pecuária leiteira	50
VI	terras de certas culturas permanentes, pastagens ou florestas com restrição de uso a fim de assegurar a cobertura vegetal. Declividade excessiva suscetível a erosão.	40
VII	terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estradas de acesso), renda líquida de exploração silvícola	30
VIII	terras de abrigo de vida silvestre, sem problemas de conservação, renda líquida de eventual exploração piscícola	20

Valor da Terra Nua em Função da Situação e Viabilidade de Circulação

SITUAÇÃO	CIRCULAÇÃO			
	Tipo de Estrada	Importância das Estradas	Praticabilidade durante o ano	Escala de valor (%)
ÓTIMA	asfaltada	limitada	permanente	100
MUITO BOA	primeira classe não asfaltada	relativa	permanente	95
BOA	não pavimentada	significativa	permanente	90
DESAVORÁVEL	estradas e servidões de passagem	vias e distâncias se equivalendo	sem condições satisfatórias	80
MÁ	fechos nas servidões	distâncias e classes se equivalendo	problemas sérios na estação chuvosa	75
PÉSSIMA	fechos e interceptadas por córregos sem ponte		problemas sérios mesmo na seca	70

E, finalmente, determinaremos o valor da propriedade em função da interatividade das tabelas anteriores (CLASSE x SITUAÇÃO) adotada pelo INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária na instrução normativa nº 08/93 (Sistemática de Desapropriação por Interesse Social), cujos valores são ordenadamente distribuídos segundo a tabela abaixo:

SITUAÇÃO	CLASSES							
	I 100%	II 95%	III 75%	IV 55%	V 50%	VI 40%	VII 30%	VIII 20%
ÓTIMA - 100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
MUITO BOA - 95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
BOA - 90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
DESAVORÁVEL - 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
MÁ - 75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
PÉSSIMA - 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Assim, para a aferição do valor unitário básico atualmente praticado na localidade montaremos um conjunto amostral formado por elementos oferecidos à venda no município de Sorocaba, atentando ao fato de que os imóveis pesquisados devem ser equiparáveis ao modelo paradigma.

A esse universo de pesquisa será permitido e recomendável aplicar o tratamento matemático determinístico, que se mostra adequado ao caso em face à possibilidade de obtenção de elementos amostrais nas adjacências. A utilização de elementos em oferta com condições similares de topografia, hidrologia e vestimenta vegetal a este que temos em estudo ofereceu maior precisão ao trabalho que explicitamos neste laudo pericial.

Ressaltamos que a utilização de dados de pesquisa colhidos além das fronteiras da região geo-econômica de localização do imóvel estudado deve ser vedada, eis que a equação matemática resultante, obtida por regressão múltipla, adquire nessas situações um comportamento anômalo, com severas distorções dos resultados, advindo a perda de confiabilidade para a aplicação do método.

2. - O OBJETO EM AVALIAÇÃO

O imóvel apresentado à avaliação neste feito é descrito em seu respectivo título dominial, a matrícula nº 8.168 do 1º C.R.I e Anexos de Sorocaba, na forma que abaixo reproduzida:

"Um terreno com a área de 144.088,00 metros quadrados no bairro do Passa Três, no lugar denominado "Itapeirica" no distrito de Brigadeiro Tobias, com as medidas e confrontações seguintes: iniciando na estrada do bairro, junto a divisa de Francisco Martins, segue com este 276,00 metros, aí quebra à esquerda e segue 596,00 metros, com Benedito Fernandes Correia, aí faz pequena quebra à esquerda e segue 35,00 metros, aí quebra novamente à esquerda e segue 343,00 metros, confrontando com Arnaldo Casartelli, sendo que nessa linha de divisa atravessa a estrada; aí quebra à direita e segue 233,00 metros, com o mesmo Arnaldo Casartelli; aí quebra à esquerda e segue 372,00 metros, com os herdeiros de Isaías, quebra novamente à esquerda e segue 202,00 metros, com J.G. Requena, aí quebra à esquerda 44,60 metros e depois à direita 218,00 metros e depois quebra à direita e segue por uma barroca seca, atravessa o córrego e sai na estrada confrontado com Guilherme Cossermelli, aí atravessa a estrada até dar na divisa com Francisco Martins, onde deu o início, com todas as benfeitorias existentes."

3. – A VISTORIA

3.1. – A LOCALIZAÇÃO DA ÁREA

O imóvel "sub studio" situa-se na porção sudoeste do perímetro urbano de Sorocaba, no distrito de Brigadeiro Tobias, distante 9,2 km (nove quilômetros e duzentos metros) do centro de Sorocaba, onde predominam chácaras de lazer apresentando baixo adensamento populacional. Detalhes do adensamento urbano e do sistema viário do setor são apreciados na imagem abaixo, com destaque para o imóvel avaliando.

IMAGEM POR SATÉLITE



Tal disposição perante a urbe, entretanto, o torna o imóvel próximo ao setor de comércio de víveres de consumo diário e a prestação de serviços, bem como: as agências bancárias, postos de correio, os templos religiosos, feiras-livres, unidades de ensino etc., encontrados no bairro de Brigadeiro Tobias, distante 1.300 metros.

A Rodovia Raposo Tavares se constitui num corredor comercial marginal bastante diversificado, onde são encontradas, desde agências de veículos (Kia, Mercedes-Benz, Honda, etc.), motéis, postos de gasolina e outros, além de oferecer agilidade para que se alcance o Shopping Center Esplanada-Iguatemi, onde está instalado um dos mais modernos centros de compras, de lazer e gastronômico da região e também o Shopping Panorâmico e o Atacadista Makro.

O Hospital Unimed - Sorocaba (particular) e a Santa Casa de Misericórdia de Sorocaba promove o atendimento médico-hospitalar e ambulatorial mais próximo, havendo um Posto de Saúde municipal no Bairro de Brigadeiro Tobias.

3.2. - O ACESSO

O acesso ao local é praticado sem impedimento tomando por trajeto a partir do encontro das ruas São Bento e XV de Novembro, seguindo-se ao final desta última pela ponte Maurício Delloso e em continuidade pela Avenida São Paulo até trevo de ligação com a Rodovia Raposo Tavares de onde se toma à esquerda e seguindo por esta até o Km 90 atingindo a Estrada do Banho Turco, à direita, onde será encontrado o imóvel avaliando.

O trajeto acima referido e o sistema viário daquele setor pode ser vislumbrado no mapa abaixo.



Foto nº 01 (A): A Rodovia Raposo Tavares (SP 270) possui condições de tráfego rápido e seguro em suas duas pistas de rolagem, que são separadas por muretas de alvenaria.



Foto nº 02 (0): A Estrada do Banho Turco tem acesso direto pela Rodovia Raposo Tavares.

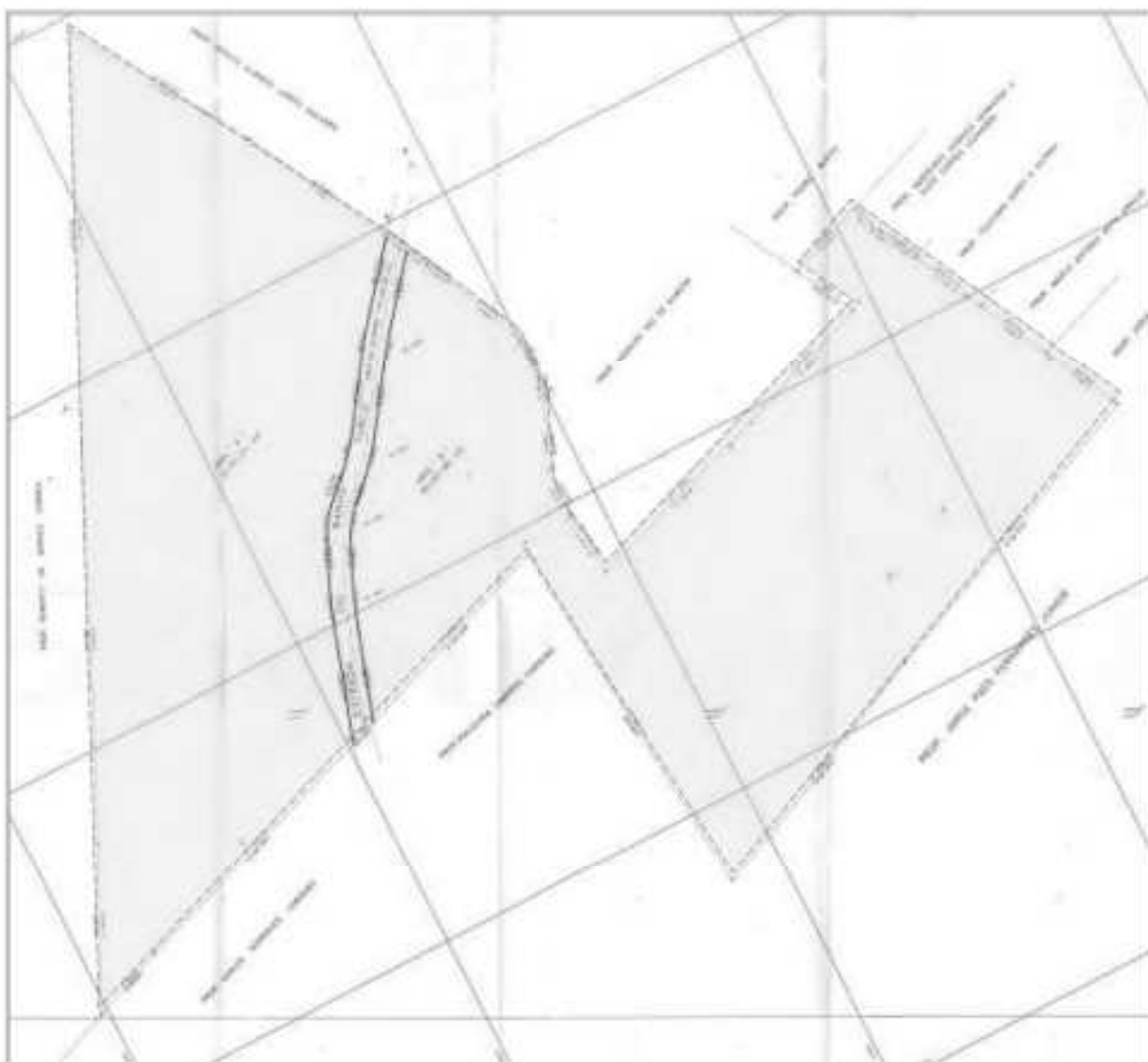


Foto nº 03 (0): Visão da Estrada do Banho Turco evidenciando as razoáveis condições de conservação do leito viário.

3.3. - Q IMÓVEL PROPRIAMENTE DITO

3.3.1. – A Área

Abrimos este tópico estampando uma planta do imóvel que mostra os seus extremos em extensões e orientações magnéticas e seus confrontantes.



A área encerrada pelo imóvel avaliando, segundo o seu título de propriedade é de 144.088,00 metros quadrados, que é dividida em duas porções pela Estrada do Banho Turco, e essa superfície se projeta em campo sob a forma de uma figura geométrica irregular, cujos contornos estão devidamente demarcados por cercas.



Imagem nº 02 (0): A imagem em elevação destaca os contornos do imóvel avaliando.

O relevo no interior do imóvel é bastante acidentado que irá exigir práticas mais complexas de conservação do solo, como o terraceamento para uso agrícola. A microestrutura (granulometria) confere-lhe uma retenção de água acelerada, ao passo que a drenagem do terreno lhe proporciona uma consistência permanentemente firme e seca, não alagável, mesmo eventualmente.

Foram detectados afloramentos rochosos em algumas porções da área avalianda que podem se constituir em óbice ao amplo uso da terra.

A oferta hídrica que se apresenta à propriedade avaliada (atributo da mais alta relevância em propriedades com tais características) é bastante significativa, compreendendo duas nascentes e caudal permanente,

Em uma análise expedita à constituição do solo local aferimo-lhe uma composição e morfologia uniforme, predominando nas camadas superficiais um silte-argiloso. O revestimento vegetal da propriedade é composta por gramíneas com finalidade pecuária (*brachiária*) e filões de mata nativa.



Foto nº 04 (📍): A imagem destaca a divisão da área em duas porções (A e B).

Foto nº 05 (📍): A propriedade é vislumbrada sob outra perspectiva com vistas para as benfeitorias em meio a dois filões de mata nativa.





Foto nº 06 (📍): A vegetação predominante da porção "A" do imóvel avaliado é constituída por gramíneas.



Foto nº 07 (📍): A imagem revela as características topográficas da área avaliada que é bastante acidentada.



Foto nº 08 (☆): Visão oposta da entrada do imóvel avaliando onde predominam árvores de porte grande porte de um filão de mata nativa.



Foto nº 09 (☆): Perspectiva interna da área avalianda com destaque para a vegetação frondosa de árvores nativas.



Foto nº 10 (☆): Tomada da parte frontal da porção "B" de onde se observa a cerca de divisa com a Estrada do Banho Turco.



Foto nº 11 (☆): A linha tracejada destaca uma das divisas que segue até a porção "A" da área do outro lado da Estrada do Banho Turco.



Foto nº 12 (☆): A imagem destaca a continuidade da cerca de divisa vista na foto anterior.



Foto nº 13 (☆): As linhas divisórias são vistas a partir do imóvel vizinho.



Foto nº 14 (☆): A porção leste do imóvel abrange uma grande área utilizada para o pastoreio, apesar do perfil acidentado do terreno.



Foto nº 15 (☆): A oferta hídrica da área em questão é de grande importância em propriedades de grandes dimensões.

Foto n° 16 (⇨): A seta indica a segunda nascente existente na propriedade.



3.3.2. – As Benfeitorias

As benfeitorias do imóvel se concentram no entorno de uma casa muito antiga e são todas extremamente rudimentares com valor residual desprezível.

Foto nº 17 (S): Visada aérea do agrupamento de benfeitorias rústicas que são utilizadas para a moradia dos ocupantes e atividades pecuárias.





Foto nº 18 (O): Registra a imagem a elevada antiguidade da habitação (principal benfeitoria), cuja rusticidade proporciona precárias condições de de habitação.



Foto nº 19 (O): Outros melhoramentos, como o curral, também tem constituição rudimentar, não representando valor de mercado.

Isto posto, dá-se por completo o ciclo descritivo que trata das características físicas do imóvel em estudos, restando as ponderações acerca da receptividade que o bem avaliando despertaria se fosse eventualmente oferecido ao mercado imobiliário desta praça. É do que trata o capítulo a seguir.

4. - CÁLCULOS E VALOR FINAL

4.1. – Elementos de Pesquisa

Elemento n° 01

fonte: Gat Imóveis

contato: fone (0xx15) 3414-1900 – Sr. Manoel

local: Estrada do Banho Turco altura km 90 da Rod. Raposo Tavares

área: 77.368,00 m²

fator de gleba(Zagottis): 0,420

fator acessibilidade: 0,675/0,675

elastic. Oferta: 0,90

benfeitorias: não tem

valor total: R\$ 11.605.000,00

valor das benfeitas: x.x.x

valor terra nua: R\$ 11.605.000,00

valor/m²: R\$ 150,00

valor/m² homogeneizado = R\$ 321,43



Elemento nº 02

fonte: Atitude Imóveis
contato: fone (0xx11) 4336-9900 – Sra. Marinete
local: Rod. Raposo Tavares, km 90
área: 64.000,00 m²
fator de gleba (Zagottis): 0,474
fator acessibilidade: 1,00/0,675
elastic. Oferta: 0,90
benfeitorias: não tem
valor total: R\$ 8.200.000,00
valor das benfeit.: x.x.x
valor terra nua: R\$ 8.200.000,00
valor/m²: R\$ 128,12
valor/m² homogeneizado = R\$ 360,39



Elemento nº 03

fonte: New Brokers Imóveis
contato: fone (0xx11) 2801-2220
local: Rua Paulo Varchavitchik
área: 64.370,00 m²
fator de gleba (Zagottis): 0,472
fator acessibilidade: 0,675/0,675
elastic. Oferta: 0,90
benfeitorias: não tem
valor total: R\$ 6.000.000,00
valor das benfeit.: x.x.x
valor terra nua: R\$ 6.000.000,00
Valor/m²: R\$ 93,21
valor/m² homogeneizado = R\$ 177,73



Elemento nº 04

fonte: Casabranca Imóveis
contato: fone (0xx15) 2102-8888 – Sra. Valéria
local: Rua Encarnação
área: 10.000,00 m²
fator de gleba (Zagottis): 0,660
fator acessibilidade: 1,00/0,675
elastic. Oferta: 0,90
benfeitorias: não tem
valor total: R\$ 1.500.000,00
valor das benfeit.: x.x.x
valor terra nua: R\$ 1.500.000,00
Valor/m²: R\$ 150,00
valor/m² homogeneizado = R\$ 303,03



Elemento nº 05

fonte: Guitte Imóveis
contato: fone (0xx15) 3036-2222 – Sra. Rosana
local: Rod. Raposo Tavares, km 90
área: 115.000,00 m²
fator de gleba(Zagottis): 0,327
fator acessibilidade: 1,00/0,675
elastic. Oferta: 0,90
benfeitorias: não tem
valor total: R\$ 11.500.000,00
valor das benfeit.: x.x.x
valor terra nua: R\$ 11.500.000,00
valor/m²: R\$ 100,00
valor/m² homogeneizado = R\$ 407,75



Elemento nº 06

fonte: Gat Imóveis
contato: fone (0xx15) 3414-1900 – Sr. Manoel
local: Rodovia Raposo Tavares, km 89,5
área: 9.200,00 m²
fator de gleba(Zagottis): 0,7144
fator acessibilidade: 1,00/0,675
elastic. Oferta: 0,90
benfeitorias: não tem
valor total: R\$ 1.700.000,00
valor das benfeit.: x.x.x
valor terra nua: R\$ 1.700.000,00
valor/m²: R\$ 184,78
valor/m² homogeneizado = R\$ 344,87



- Cálculo do Valor/m²

Média dos Valores de Pesquisa - (por m² de terreno)

(01)	R\$ 321,43*
(02)	R\$ 360,39
(03)	R\$ 177,73
(04)	R\$ 303,03
(05)	R\$ 407,75
(06)	R\$ 344,87

R\$ 1.915,20

Valor Médio/m² = R\$ 319,20

Valor superior 30% da média = R\$ 414,96

Valor inferior 30% da média = R\$ 223,44

Obs. Para a nova mediação foram expurgados os elementos demarcados com asterisco na relação anterior, por não se alojar no interior da zona de dispersão admissível (30% da média pura). Efetuando nova média, agora saneada, com os 5 elementos restantes, teremos por resultado o seguinte:

Valor/m² na localidade = R\$ 347,55

4.2. - Valor do m² da Área Avalianda

Valor do m² do Imóvel (área) = valor m² de terreno x fator dimensão x fator topografia

Valor do m² do Imóvel (área) = 347,55 x 0,321 x 0,90

Valor do m² do Imóvel (área) = R\$ 100,41

4.3. - Valor Total do Imóvel

Valor Total do Imóvel = área do terreno x valor/m²

Valor Total do Imóvel = 144,088,00 x 100,41

Valor do Imóvel = R\$ 14.467.876,08

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 14.467.876,08, ou, em termos comerciais, R\$ 14.500.000,00

(CATORZE MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS)



5. - QUESITOS

Quesito 1º: Queira o Sr. Perito, através de pesquisas e levantamentos necessários, proceder de forma pormenorizada à descrição e caracterização do (s) imóvel (is) que constitui (em) o objeto da presente demanda, registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Pede-se ilustrar a resposta com auxílio de plantas, fotografias, fotografias aéreas e outros meios necessários.

Resposta: Cumprimos conforme a solicitação, incluindo planta, fotografias em ângulo térreo, fotografias aéreas, projeções em imagens de satélite.

Quesito 2º: Queira o Sr. Perito informar se o (s) imóvel (is) que constitui (em) o objeto da presente demanda apresenta outros fatores e/ou características que influenciam na formação de seu valor de mercado? Em caso afirmativo, favor descrever e justificar.

Resposta: O imóvel apresenta fatores que influenciam o seu valor de mercado, como o de elasticidade de oferta, acessibilidade, topografia. Os demais fatores são equiparáveis àqueles que predominam nos imóveis tomados como elementos de pesquisa.

Quesito 3º: Tendo em vista as características e condições do bem (ns) que constitui (em) o objeto, adotando o método comparativo direto de dados de mercado, utilizando-se de elementos amostrais assemelháveis localizados na microrregião do(s) imóvel (eis0 avaliando(s), devidamente tratado para obtenção de modelo matemático de acordo com a metodologia preconizada pelas Normas Brasileiras competentes(ABNT NBR14.653), queria o Sr. Perito informar qual o valor de mercado do (s) referido (s) imóvel (is).

A resposta ao presente quesito deverá ser acompanhada do respectivo Laudo de Avaliação na modalidade completa, elaborado nos termos preconizados pelas normas competentes, identificando e caracterizando os elementos amostrais por intermédio de ficha descritiva das características físicas, documentação fotográfica e mapa de localização, demonstrando e caracterizando as fontes adotadas para valoração do (s) imóvel (is), bem como, a metodologia empregada, (favor descrever e justificar a metodologia utilizada).

Estivesse o bem avaliando em condições normais de venda e fosse ele oferecido ao atual mercado imobiliário desta praça imobiliária de Sorocaba com divulgação eficiente, alcançaria ele em situação de negociação espontânea e desembaraçada, em médio prazo de oferta, o valor de equilíbrio aferido em R\$ 14.500,00 (CATORZE MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS).

7. - ENCERRAMENTO

Este laudo pericial encerra 28 (vinte e oito) laudas impressas e ilustradas somente em seus respectivos anversos, estando todas enumeradas e rubricadas, seguidas por esta última, que é datada e assinada.

Sorocaba, 12 de dezembro de 2016.


eng^o José Eduardo Molineteiro
- perito judicial -