



VÂNIO RIBEIRO Imóveis & Engenharia Ltda

EXMO (A). SENHOR (A) DOUTOR JUIZ (A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITAPEMA/SC.

LAUDO PERICIAL

PROCESSO: **0300651-36.2017.8.24.0125**
AÇÃO: **Carta Precatória Cível**
REQUERENTE: **Ipiranga Produtos de Petróleo S/A**
REQUERIDO: **Empresa de Derivados de Petróleo Lages Ltda e Outros/**
JUIZA DE DIREITO: **Sabrina Menegatti Pítsica**
CHEFE DE CART.: **Altemir da Costa**

Engº. Vânio Melo Ribeiro

Perito do Juízo

CREA/SC 17.027-2

CRECI/SC 5.804

CNAI/SC 016210



SUMÁRIO

- I - Relatório**
 - 1. Objeto
 - 2. Objetivo
 - 3. Histórico do Processo
 - 4. Vistoria
 - 5. Diligências

- II - Critério e Metodologia da Avaliação do Imóvel**

- III - Respostas aos quesitos do Exequente**

- IV - Respostas aos quesitos da Executada**

- V - Considerações Finais**

I – RELATÓRIO

1. Objeto

O imóvel, objeto desta avaliação, é composto por **dois terrenos contíguos**, um deles localizado de frente à Leste com 69,40m (sessenta e nove metros e quarenta centímetros) de comprimento para a faixa de domínio da BR 101, entre os quilômetros 142 e 143, sentido Norte/Sul, e possui como referência o Posto da Polícia Rodoviária Federal de Itapema/SC, localizado em frente, na margem oposta da BR 101. Este primeiro Lote está matriculado no cartório de registro de Imóveis de Itapema sob o número **14.893** e o outro, registrado no mesmo cartório, sob o número **14.894**. O primeiro (de frente para a BR 101) tem uma área de **25.400,00m²** e o segundo, uma área de **39.864,00m²**; os dois totalizando **65.264,00m²**.

No primeiro terreno está edificada **uma casa de alvenaria** rebocada com área total de construção aproximada de **98,21m²** (12,20m x 8,05m), padrão médio/baixo de construção, com um pavimento, cobertura com telhas cerâmicas onde a estrutura do telhado se distribui em duas *águas*, tem ajardinamento (área gramada) ao redor de toda a edificação, e possui uma varanda coberta que pode ser utilizada como garagem. A casa **não** está averbada na matrícula do imóvel.

O terreno de frente é delimitado com tela aramada; mais um portão de ferro.



Foto 01 – Vista principal do **terreno** de frente à BR 101.
Este acesso que aparece na foto é a marginal.

2. **Objetivo**

A **prova pericial** consiste em **avaliar o imóvel descrito e caracterizado** anteriormente, bem como responder aos quesitos formulados pelo exequente e executado.

3. **Histórico do Processo**

Trata-se de **Ação de execução de título extrajudicial** que o exequente, **Companhia Brasileira de Petróleo Ipiranga**, move em face do executado, **Empresa de Derivados de Petróleo Lages Ltda e outros**. Processo de nº. **0300651-36.2017.8.24.0125**.

4. **Vistoria**

No dia **01 de dezembro (sexta-feira) de 2017, às 10:00h**, foi realizada vistoria **in loco** por mim (**engenheiro perito**) e pelas partes com seus representantes.

Na ocasião foram feitas observações, fotografias e medições do terreno e casa. Ciente da importante missão em bem avaliar o imóvel em questão, este perito teve métodos criteriosos que o levaram a formação da sua convicção para que a realização dos trabalhos periciais, em forma de Laudo, viesse a resultar em elemento de prova adequado ao juízo. Para isso pesquisou vários imóveis à venda na região que mais se aproximassem das características do imóvel avaliando.



Foto 02

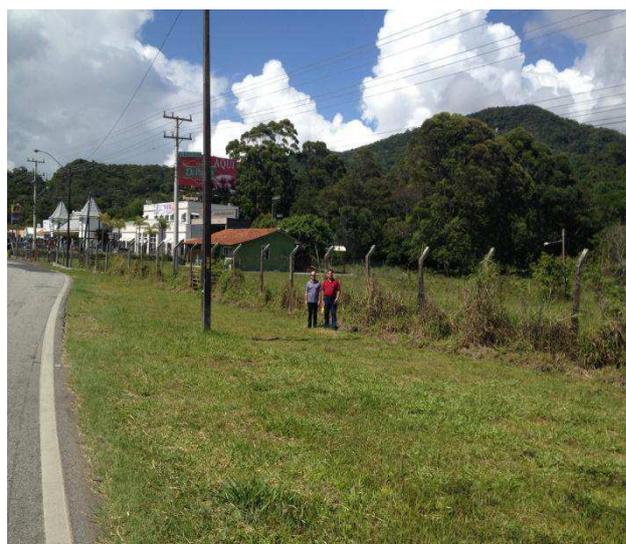


Foto 03

Na **foto 02** a casa de alvenaria no terreno de frente à marginal da **BR 101** e na **foto 03** os assistentes posicionados no limite (extrema) do terreno, delimitando os 69,40m.



Foto 04 – Vista da casa mostrando a parte **lateral do terreno** cercada com mourões de concreto e tela aramada. O restaurante *Di Paolo* é extremamente do lado direito do terreno.



Área dos dois **Lotes Avaliandos** cujas matrículas estão registradas no Cartório de Registro de Imóveis de Itapema sob os números **14.893** e **14.894**.

A figura geométrica acima mostra parcialmente as áreas sem escala, mas apresenta a forma do terreno de maneira proporcional. Pelo desenho/foto, o terreno ainda sobe mais 01 quilômetro morro acima.

A topografia do solo da parte valorizada é praticamente plana e tem cerca de **11.000,00m²** (onze mil metros quadrados). O restante é *APP* (área de preservação permanente).

5. Diligências

Dia 01/12/2017: Ida à ao município de Itapema, bairro Ilhota, conhecer o imóvel avaliando e fazer pesquisa de campo em relação ao valor de mercado de imóveis similares na região.



Foto 05 – Da esquerda para a direita: Eng^o. **Vânio Melo Ribeiro (Perito); Dr. **Fernando de Lemos Basto** (OAB-SC 9.894-B) representante do Exequente e Dr. **Roberto Everton Calbusch** (OAB-SC 23.055) representante da Executada.**

II – CRITÉRIO E METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

O método utilizado foi o “comparativo direto de dados de mercado” de acordo com a NBR 14.653-2 (*Imóveis Urbanos*). Neste método é importante o corretor escolher os imóveis para compor a amostra (**critério**). Estes imóveis são chamados de “imóveis comparando” que devem se aproximar (serem similares) ao imóvel objeto e estarem à venda ou terem sido recentemente comercializados. Caso seja necessário, far-se-á a homogeneização dos elementos.

A - Descrição e Pesquisa de mercado (coleta de dados).

Foram selecionados **cinco elementos** de pesquisa (Terrenos em Itapema/P.Belo) que mais se aproximavam em características gerais ao imóvel avaliando. Esta aproximação de características visa facilitar ao máximo a homogeneização dos valores obtidos.

A.1- Elementos: (tabela)

Terrenos	Área (m ²)	Valor (R\$)	Valor/m ²	Local	Fator de topogr.	Fator de localização	Valor homogeneizado
1	15.072,74	4.000.000,00	265,38	Porto Belo/ Sta. Luzia	1,00	1,40	371,53
2	7.488,00	3.179.676,60	424,64	Itapema/ Morretes	1,00	1,00	424,64
3	23.000,00	12.800.000,00	556,52	Itapema/ Canto da Praia	1,00	1,00	556,52
4	1.296,00	450.000,00	347,22	Bombinhas /Quatro Ilhas	1,00	1,40	486,11
5	6.116,00	3.723.867,00	608,87	Itapema/ Praia Mar	1,00	1,40	852,42

B – Memória de cálculo.

B.1 – Cálculo da média aritmética:

$$\bar{X} = (371,53 + 424,64 + 556,52 + 486,11 + 852,42) / 5$$

$$\bar{X} = \text{R\$ } 538,24 / \text{ m}^2$$

B.2 – Cálculo da dispersão de cada elemento:

$$d = | \bar{X} - X_i | \quad , \text{ então } d1 = 166,71$$

$$d2 = 113,60$$

$$d3 = 18,28$$

$$d4 = 52,13$$

$$d5 = 314,18$$

B.3 – Cálculo do somatório dos quadrados das dispersões:

$$\sum (| \bar{X} - X_i |)^2 = 142.457,95$$

B.4 – Cálculo do desvio-padrão dos elementos homogeneizados:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (| \bar{X} - X_i |)^2}{N - 1}} = 188,72$$

B.5 – Saneamento de elementos suspeitos:

Para $N = 5$, então: $d/S < 1,65$, segundo a tabela pelo critério de Chauvenet.

A maior dispersão apresentada foi $d_5 = 314,18$, então

Para d/S , temos: $314,18 / 188,72 = 1,66$ que é maior que $1,65$; logo este elemento não será aproveitado. Portanto, seguiremos o raciocínio para as demais dispersões. A segunda maior dispersão é $d_1 = 166,71$.

Para d/S , temos: $166,71 / 188,72 = 0,88$ que é menor que $1,65$; logo este elemento será aproveitado. Então as amostras 1, 2, 3 e 4 serão aproveitadas.

B.6 – Cálculo do coeficiente de variação:

$$v = S / \bar{X}, \text{ isto é: } Cv = 188,72 / 538,24 = 0,35$$

B.7 – Cálculo dos limites de confiança (80%), superior e inferior:

$$Lc = \bar{X} \pm Tc \times \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

$$\text{Limite superior} = 538,24 + 1,53 \times 188,72/2 = 538,24 + 144,37 = \underline{\underline{682,61}}$$

$$\text{Limite inferior} = 538,24 - 144,37 = \underline{\underline{393,87}}$$

Então ; os elementos utilizáveis para a formação da média estatística se encontram no intervalo de confiança entre **393,87** e **682,61**. Assim , este tratamento estatístico nos fornece com segurança que **80%** das vezes a média dessa população cairá dentro desses limites.

B.8 – Cálculo do valor venal final do metro quadrado do imóvel avaliando:

$$Vv = \bar{X} = (371,53 + 424,64 + 556,52 + 486,11 + 852,42) / 3$$

$$Vv = \text{R\$ } 489,09 / \text{m}^2$$

B.9 – Valor total do Imóvel avaliando:

Pelo cálculo estatístico das pesquisas realizadas por este *expert*, o **valor médio do metro quadrado** aplicado na região foi de **R\$ 489,09/m²**; como o **desvio padrão** foi superior a **30% da média**, é aconselhável adotar a mediana como parâmetro, pois isso evidencia que há uma grande dispersão entre os valores pesquisados. Procedendo desta forma, a média do valor do metro quadrado adotado para o cálculo do valor venal final ficará assim:

Valor venal do Imóvel avaliando (Casa mais Terreno) = 11.000,00m² x R\$ 486,11/m²

Valor venal do Imóvel avaliando (Terreno) = R\$ 5.347.210,00 (cinco milhões, trezentos e quarenta e sete mil, duzentos e dez reais).

III- RESPOSTA AO QUESITO DO EXEQUENTE:

Com relação ao **quesito único** formulado, informa que pretende apenas que o Senhor Perito avalie e informe o valor de mercado do imóvel a ser periciado, **justificando sua conclusão com relação ao valor indicado**, protestando por eventual quesito suplementar ou esclarecimento.

Resposta: **O preço médio de venda é de R\$ 5.347.210,00 (cinco milhões, trezentos e quarenta e sete mil, duzentos e dez reais)**, podendo ser negociado entre **R\$ 4.812.489,00 à R\$ 5.881.931,00**. A justificativa encontra-se na pesquisa realizada com imóveis comparandos que mais se aproximavam em características físicas e de localização com o imóvel avaliando. Feito o tratamento estatístico encontrou-se a média do valor do metro quadrado praticado na região para este tipo de imóvel. A

edificação não foi levada em consideração, pois não tem valor comercial representativo neste caso.

IV – RESPOSTAS AOS QUESITOS DA EXECUTADA:

Não houve quesitos por parte da Executada.

V – CONSIDERAÇÕES FINAIS (Conclusão):

Após o trabalho realizado com afinco e clareza por este expert, conclui-se que o **imóvel avaliando** tem como **preço médio de venda** o valor de **R\$ 5.347.210,00 (cinco milhões, trezentos e quarenta e sete mil, duzentos e dez reais)**, podendo ser negociado entre **R\$ 4.812.489,00 à R\$ 5.881.931,00**.

Este é o **valor médio final do imóvel avaliando**, considerando os **11.000,00m²** (onze mil metros quadrados) de área com valor comercial. Não foi considerado neste cálculo a edificação (casa de alvenaria), por ser a mesma sem valor comercial e também não foi considerada a área de APP (área de preservação permanente), onde nada pode ser feito.

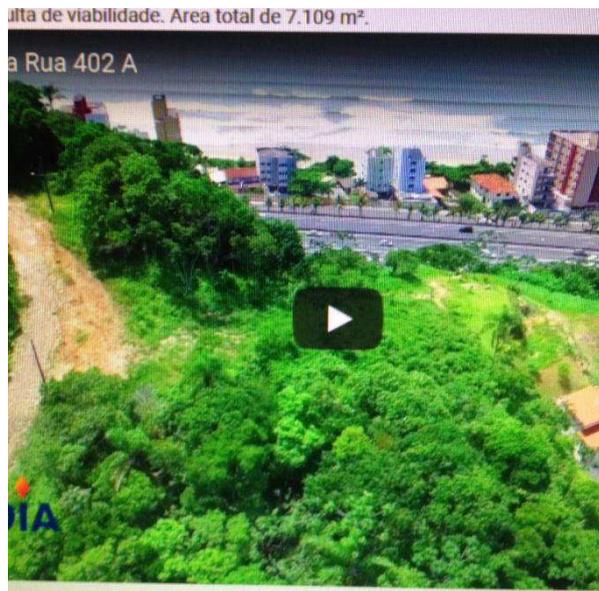
Abaixo as **fotos dos imóveis** que foram pesquisados e que fizeram parte integrante da planilha de elementos pesquisados.

Imóvel 01: (Descartado na escolha do valor médio de venda).



Terreno de frente à BR-101, sentido Florianópolis. Nesta foto, em vermelho.

Imóvel 02:



Terreno em *Morretes / Itapema*.

Imóvel 03:



Terreno no *Canto da Praia – Itapema*.

Imóvel 04:



Terreno em encosta de morro. Em *Quatro Ilhas*

Imóvel 05: (Descartado na escolha do valor médio de venda).



Terreno localizado na *Praia Mar/ Itapema*.

Consta o presente **Laudo Pericial** de **15 folhas impressas em computador**, apenas no anverso, **numeradas seguidamente de um a quinze**, todas rubricadas, vindo esta última datada e assinada eletronicamente. Mais um anexo com a Viabilidade e as duas Escrituras dos Terrenos.

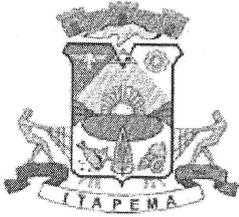
Florianópolis, 27 de dezembro de 2017.

Eng^o. ***Vânio Melo Ribeiro***
Perito do Juízo.

ANEXOS

1 - Viabilidade

2 - Escrituras



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEMA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO

Protocolo: 493/2017

CONSULTA DE VIABILIDADE Nº 7920

Itapema, 22 de dezembro de 2017.

Nome do Interessado	Vanio Melo Ribeiro				
CPF/CNPJ	377.920.169-00				
Matrícula	-----				
Terreno	-----				
Inscrição Imobiliária/cadastro	01.03.063.3085 N° Cad.: 20754				
Localização	BR 101 - marginal oeste (próximo do km 143) - Ilhota				
Tipo de Edificação	CONSTRUÇÃO - Unifamiliar/Multifamiliar/Comercial/Oficina/Casas Geminadas				
As informações constantes abaixo tem valor somente enquanto prevalecer a legislação atual.					
Uso:	Unifamiliar	Permitido	<input checked="" type="checkbox"/>	Não permitido	<input type="checkbox"/>
	Multifamiliar	Permitido	<input checked="" type="checkbox"/>	Não permitido	<input type="checkbox"/>
	Comercial	Permitido	<input checked="" type="checkbox"/>	Não permitido	<input type="checkbox"/>
	Oficina	Permitido	<input checked="" type="checkbox"/>	Não permitido	<input type="checkbox"/>
	Casas Geminadas	Permitido	<input checked="" type="checkbox"/>	Não permitido	<input type="checkbox"/>
De acordo com o art. 10 e tabela III da Lei Complementar 11/2002					
Zona de ocupação:	ZR1 <input type="checkbox"/>	ZR2 <input type="checkbox"/>	ZR3 <input checked="" type="checkbox"/>	ZR4 <input checked="" type="checkbox"/>	
	ZMD1 <input type="checkbox"/>	ZMD2 <input checked="" type="checkbox"/>	ZRP <input type="checkbox"/>	ZPP <input type="checkbox"/>	
Taxa de Ocupação:	Artigo 17 e 19 da Lei Compl. 11/2002				
Recuos mínimos:	Av. Marginal da BR-101: 5,00m (Respeitando Faixa de Domínio da BR-101 + 15,00m da Faixa Non Aedificandi). Laterais/Fundos: Vide Artigos 17, 19 e Tabela II da L.C. 11/2002 e suas alterações. 2,00m em ZR4 Rio/riacho/curso da água (caso existente): código florestal federal Obedecer os recuos previstos pela FAACI na Licença Ambiental.				
Passeios (mín.):	Av. Marginal: 2,00m				
Áreas Mínimas:	Respeitar quadro de áreas e dimensões mínimas constantes nos Artigos 337 e 339 da Lei Compl. 08/2002.				
Limites de altura:	Consultar as tabelas dos Artigos 337 e 339 da Lei Compl. 08/2002, bem como, Tab. II da L.C. 11/2002 Gabarito: 2 (dois) pavimentos em ZR4 e 21 (vinte e um) pavimentos em ZR3				
Observações:	Em ZPP (caso existente) não permitido em: o círculo de raio de 50,00m em torno das nascentes, linha de cumeeira de morros, as faixas da orla marítima com vegetação de restinga, os manguesais, as encostas com declividade superior a 45° Para casas geminadas, lotes com área de até 375 m², no máximo 3 (três) casas; lotes com área acima de 375 m² e até 750 m², 1 (uma) casa para cada 125 m² de área do terreno.				