

387
240

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE TABOÃO DA SERRA, ESTADO DE SÃO PAULO.

16 IN UN LITHS

Processo nº 0006229-07.2014.8.26.0609

Marcos Moliterno
Perito
5-11
L. 26/01/15
AS

007 1708.15.0000865-1 200615 1513 89

MARCOS MOLITERNO, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, sob o registro número 060.157.9548, na qualidade de Perito Judicial nomeado nos autos da CARTA PRECATÓRIA proposta por INÁCIO TATULLI contra LANDPLAST COMÉRCIO DE PLÁSTICOS LTDA E OUTROS vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após completar todos os estudos atinentes ao caso, apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte

Laudo de Engenharia

M. MOLITERNO

Engenharia Preventiva e Ambiental
CREA 048.2922

Celular: (11) 9.6323.3333

Telefone: (11) 2309-3164

e-mail: info@mmoliterno.com.br

www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível

projeto: 0006229-07.2014.8.26.0609

data: 10/05/2015

388
241

1. INTRODUÇÃO

O escopo do presente trabalho é a determinação criteriosa do justo valor praticado pelo mercado imobiliário local para o imóvel situado à Rua Uruguai, nº 246, bairro denominado Jardim América, no Município e Comarca de Taboão da Serra, Estado de São Paulo.

O estudo patrimonial resulta da determinação emanada do Juízo da 39ª Vara Cível Central da Comarca da Capital do Estado, em ação de execução de título extrajudicial, cujo imóvel ora em avaliação foi ofertado a título de garantia de pagamento de locação comercial.

Assim, o referido imóvel foi penhorado às fls. 18 para que seja exposto em hasta pública, visando ao ressarcimento dos haveres comprometidos, tendo Vossa Excelência determinado às fls. 23 a realização de Perícia de Engenharia Civil para a avaliação do bem penhorado, missão esta que muito honrou o signatário.

2. MÉTODOS AVALIATÓRIOS

Com o intuito de se obter o justo e real valor do imóvel avaliando, adotaremos os métodos preconizados pela moderna técnica avaliatória, sintetizados nas Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e, do Instituto de Engenharia em São Paulo – www.iengenharia.org.br.

Em avaliação de imóveis existem, fundamentalmente, duas metodologias, a saber:

- *Método Direto: método que define o valor de um imóvel de forma imediata, pela comparação direta com dados de elementos assemelhados. Compreende o Método Comparativo Básico de Dados de Mercado.*

389
2/4/8

- *Métodos Indiretos: métodos que definem o valor do imóvel por meio de processos de cálculos com o emprego de métodos auxiliares. Compreende o Método de Capitalização da Renda, o Método Evolutivo, o Método Involutivo e o Método da Quantificação do Custo de Reprodução.*

O método Comparativo Básico de Dados de Mercado é aquele em que o valor do imóvel é obtido através da comparação direta com outros imóveis de características similares, homogeneizando-se os aspectos técnicos através de tratamentos matemáticos. É aplicado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

O método da Capitalização da Renda determina o valor do imóvel encarando-o como a um capital que, uma vez operado em mercado normal, produz rendimentos. Uma vez conhecida a renda líquida que um imóvel produz ou poderia produzir, pode-se, através da utilização de taxas de renda e operação, determinar o capital gerador, ou seja, o valor do bem imóvel. É aplicado preferencialmente na busca do valor de centros de compras, hotéis, hospitais etc.

O método Evolutivo deverá ser aplicado quando inexisterem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando, como galpões e residências de altíssimo padrão.

O método Involutivo deverá ser aplicado quando for conhecido o valor final do imóvel e baseia-se na subtração do valor das benfeitorias, obtendo-se o valor do terreno nu. Deve ser aplicado quando inexisterem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando.

O método da Quantificação do Custo de Reprodução se caracteriza por reproduzir os

M. MOLITERNO

Engenharia Preventiva e Ambiental
CREA 04

Celular: (11) 9.6323.3333

Telefone: (11) 2309-3164

e-mail: info@mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de

projeto: 0006229-07.20

390
247/P

custos de construção com bases em orçamentos. Uma vez que se obtenha o padrão construtivo, as medidas da parcela edificada e analisada as condições de manutenção e obsolescência, é possível reproduzir o custo construtivo da edificação.

3. REGISTROS LEGAIS E LEGISLAÇÃO URBANA

O domínio do imóvel penhorado está depositado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Taboão da Serra sob a matrícula de nº 0195, enquanto que na Secretaria de Finanças do Município, o imóvel encontra-se cadastrado como o contribuinte nº 36.23264.12.06.0302.00.000.1.

A Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano classifica a área como estando inserida em zona mista, em que se admite o uso de atividades destinadas ao comércio ou à serviço de padrão médio, além de residências.

4. VISTORIA AO IMÓVEL

Na vistoria, verifica-se o imóvel avaliando e seu contexto, localização, facilidades de acesso e tipo de adensamento do entorno, topografia, características da edificação e a obsolescência do projeto, bem como, todos os demais fatores que possam vir a influir no valor do bem. A vistoria ao imóvel foi realizada em 1º de maio de 2.015.

4.1. A REGIÃO DO IMÓVEL

O referido logradouro público apresenta-se em leve declive no trecho considerado, sendo servido por todos os equipamentos urbanos e serviços públicos usualmente encontrados no município, quais sejam:

M. MOLITERNO

Engenharia Preventiva e Ambiental
CREA 048.2922

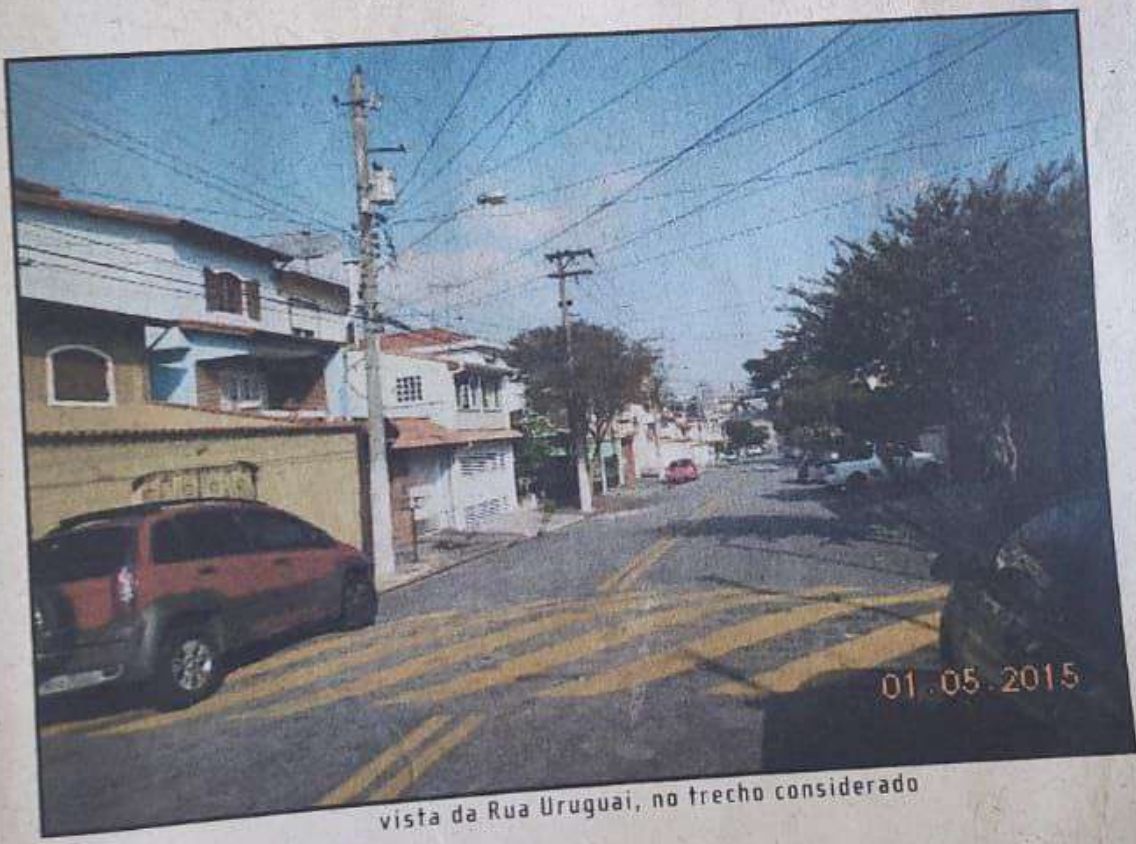
Celular: (11) 9.6323.3333
Telefone: (11) 2309-3164
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de
projeto: 0006229-07.2014
data: 10/05/2015

391 H/P
2

- a) vias revestidas com pavimentação asfáltica;
- b) infraestrutura para distribuição de energia elétrica;
- c) infraestrutura para distribuição de água potável;
- d) infraestrutura para captação de águas pluviais e coleta de esgotos;
- e) infraestrutura para comunicações (telefonia, tv a cabo e internet);
- f) coleta de resíduos sólidos domiciliares;
- g) acesso por transporte público;
- h) iluminação pública, e;
- i) serviço postal.

Dentre os serviços e instituições que se inserem no entorno do imóvel avaliando, destaca-se a existência de estabelecimentos comerciais de âmbito local e de prestação de serviços, além de templos religiosos e escolas pública e particular.



vista da Rua Uruguai, no trecho considerado

M. MOLITERNO
Engenharia Preventiva e Ambiental
CREA 048.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Telefone: (11) 2309-3164
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de
projeto: 0006229-07.2014
data: 10/05/2015

392
HIC
18



imagem aérea da região do imóvel avaliando - fonte: Google Earth

4.2. O IMÓVEL

O imóvel compõe-se por um lote de terreno e por uma edificação, erigida em estrutura em concreto armado, fechamento dos vãos em alvenaria de blocos de concreto e cobertura em telhas cerâmicas .



vista frontal do imóvel avaliando

M. MOLITERNO
Engenharia Preventiva e Ambiental
CREA 048.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Telefone: (11) 2309-3164
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de
projeto: 0006229-07.2014
data: 10/05/2015

39346
2/P

4.2.1. O LOTE DE TERRENO

Consta da matrícula nº 195 do Cartório de Registro de Imóveis de Taboão da Serra, que se trata do lote de terreno nº 04 da Quadra "6" do loteamento Jardim América, no local denominado Sítio Monte Alegre.

O lote apresenta-se com testada de 5,00 metros, profundidade de 25,00 metros, encerrando a área de 125,00 metros quadrados. Postando-se o observador na rua e olhando para o imóvel, confronta pelo lado direito com a parcela remanescente do lote nº 04, e pelo lado esquerdo confronta com o lote nº 05, enquanto que nos fundos, confronta com o lote nº 32.

4.2.2. A EDIFICAÇÃO

A edificação existente sobre o lote de terreno foi erigida em três pavimentos, sendo um pavimento térreo, que abriga a garagem de veículos automotores, e dois pavimentos superiores. O primeiro pavimento superior compõe-se por salas de estar e de jantar, lavabo cozinha e lavanderia, enquanto que no segundo pavimento superior abriga-se a área íntima da residência, com dois dormitórios e um banheiro e uma suíte.

A área edificada que consta do título dominial é de em 174,49 metros quadrados.

O tipo do acabamento utilizado no imóvel traduz o padrão da edificação, com implicações diretas no custo de construção da unidade. Em assim sendo, apresenta-se a seguir a descrição do padrão de acabamento da construção.

M. MOLITERNO

Engenharia Preventiva e Ambiental
CREA 048.2922

Celular: (11) 9.6323.3333

Telefone: (11) 2309-3164

e-mail: info@mmoliterno.com.br

www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de T

projeto: 0006229-07.2014.

data: 10/05/2015

394
2/11/15

Dependência: SALA DE ESTAR

Paredes : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Piso : revestimento em tábuas de madeira.

Forro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Esquadrias : portas e janelas de madeira.

OBSERVAÇÕES: Não foram observadas fissuras nem manchas de infiltrações nos revestimentos da alvenaria e forro.



01.06.2015

visão da sala de estar

M. MOLITERNO
Engenharia Preventiva e Ambiental
CREA 048.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Telefone: (11) 2309-3164
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de
projeto: 0006229-07.2014
data: 10/05/2015 fo

395
L H P

Dependência: SALA DE ESTAR

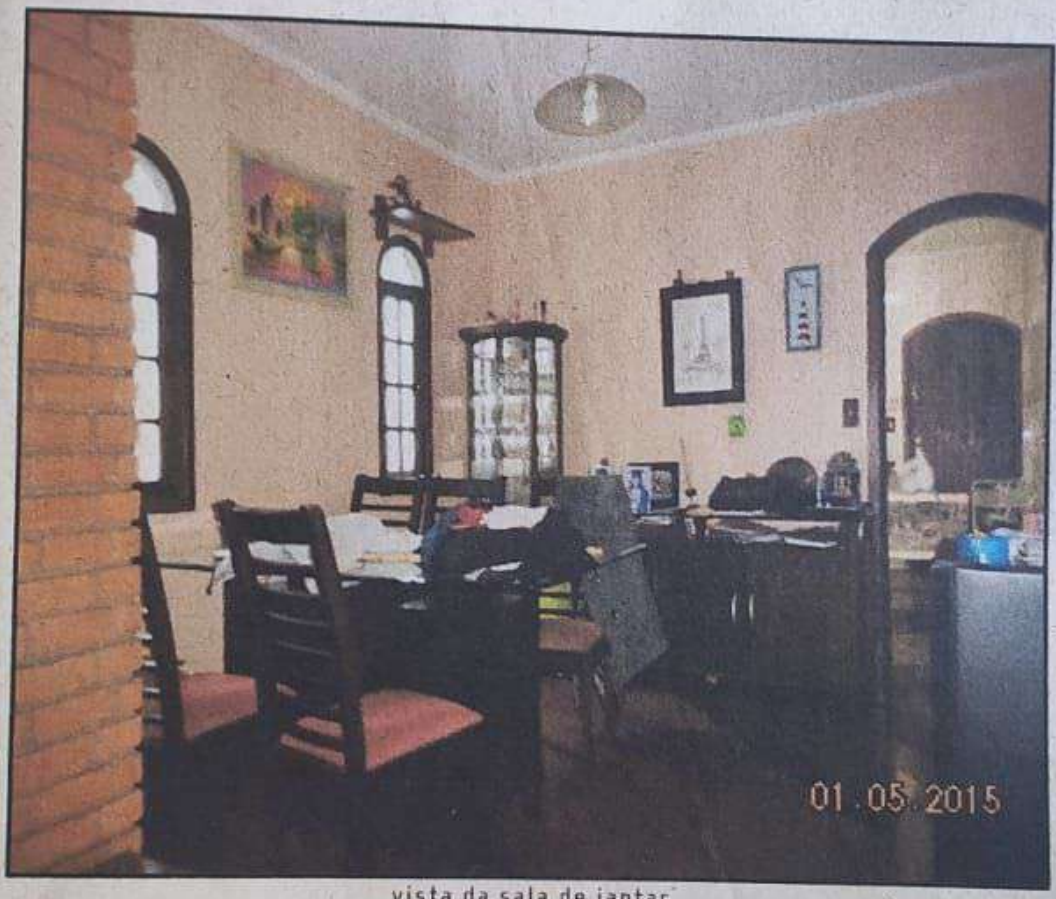
Paredes : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Piso : revestimento em tábuas de madeira.

Forro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Esquadrias : portas e janelas de madeira.

OBSERVAÇÕES: Não foram observadas fissuras nem manchas de infiltrações nos revestimentos da alvenaria e forro.



vista da sala de jantar

M. MOLITERNO

Engenharia Preventiva e Ambiental
CREA 048.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Telefone: (11) 2309-3164
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de T
projeto: 0006.229-07.2014
data: 10/05/2015 fo

396
2/19

Dependência: LAVABO

Paredes : revestimento em azulejos cerâmicos.

Piso : revestimento em placas cerâmicas.

Forro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Esquadrias : porta e janela de madeira.

OBSERVAÇÕES: Não foram observadas fissuras nem manchas de infiltrações nos revestimentos da alvenaria e forro.



vista do lavabo

M. MOLITERNO

Engenharia Preventiva e Ambiental
CREA 048.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Telefone: (11) 2309-3164
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de T. da
projeto: 0006229-07.2014.8.26
data: 10/05/2015

397
LMA

Dependência: COZINHA

Paredes : revestimento em azulejos cerâmicos.

Piso : revestimento em rochas ornamentais.

Forro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Esquadrias : porta e janela de madeira.

OBSERVAÇÕES: Não foram observadas fissuras nem manchas de infiltrações nos revestimentos da alvenaria e forro.



vista da cozinha

M·MOLITERNO

Engenharia Preventiva e Ambiental
CREA 048.2922

Celular: (11) 9.6323.3333

Telefone: (11) 2309-3164

e-mail: info@mmoliterno.com.br

www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de T. da Serra

projeto: 0006229-07.2014.8.26.0609

data: 10/05/2015

folha:

3018
2-5/8

Dependência: DORMITÓRIOS

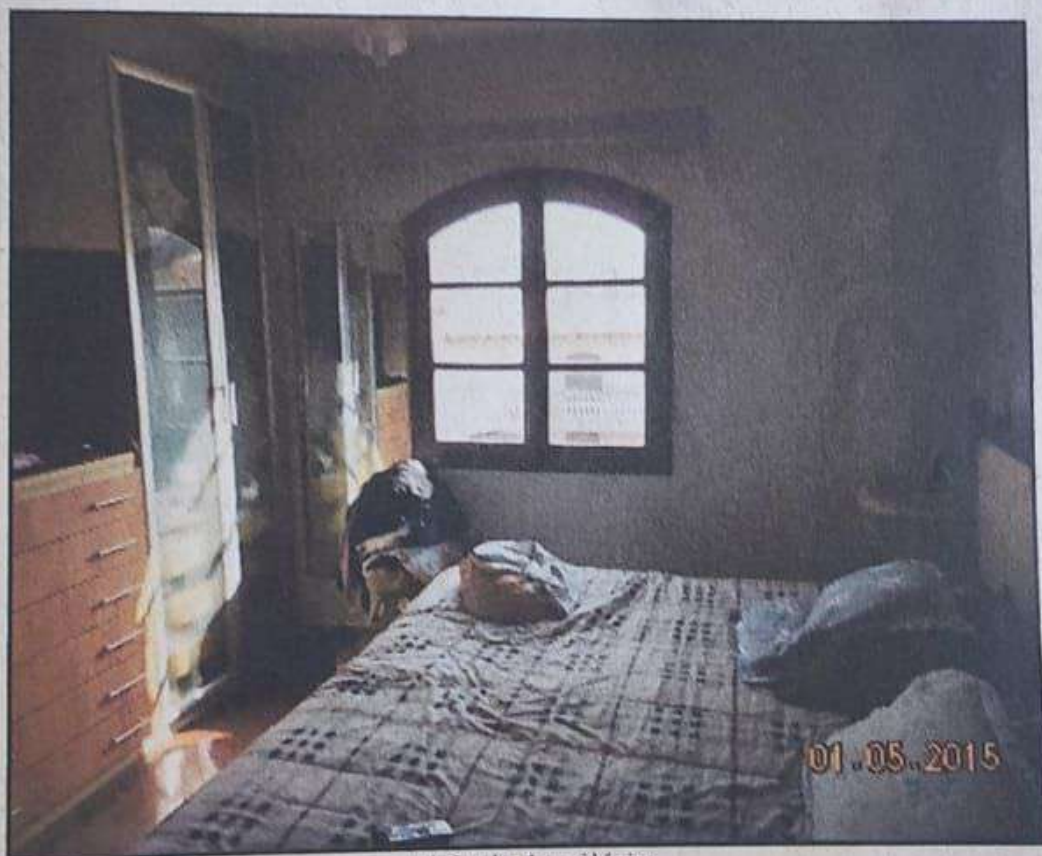
Paredes : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Piso : revestimento em tábuas de madeira.

Forro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Esquadrias : portas e janelas de madeira.

OBSERVAÇÕES: Não foram observadas fissuras nem manchas de infiltrações nos revestimentos da alvenaria e forro.



vista do dormitório

M. MOLITERNO

Engenharia Preventiva e Ambiental
CREA 048.2922

Celular: (11) 9.6323.3333

Telefone: (11) 2309-3164

e-mail: info@mmoliterno.com.br

www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de T. da

projeto: 0006229-07.2014.8.26

data: 10/05/2015 folha:

3019
✓

Dependência: HALL DE CIRCULAÇÃO

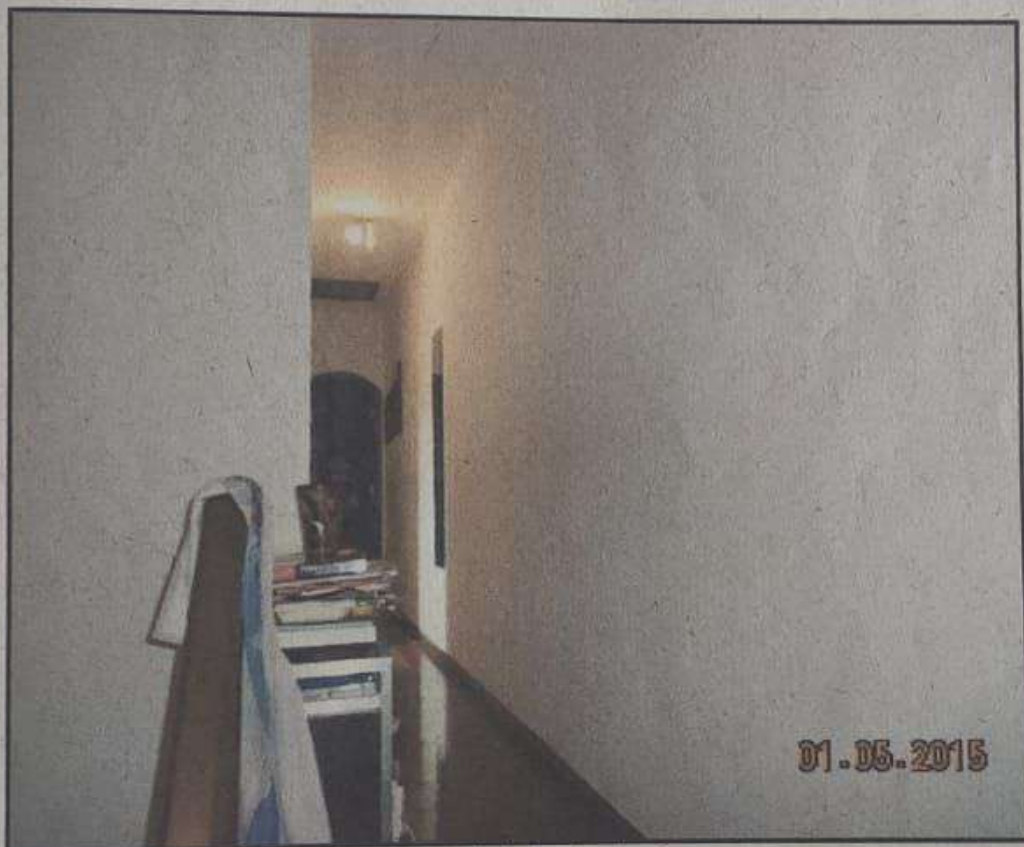
Paredes : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Piso : revestimento em tábuas de madeira.

Forro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Esquadrias : portas de madeira.

OBSERVAÇÕES: Não foram observadas fissuras nem manchas de infiltrações nos revestimentos da alvenaria e forro.



vista do hall de circulação

M. MOLITERNO

Engenharia Preventiva e Ambiental
CREA 048.2922

Celular: (11) 9.6323.3333

Telefone: (11) 2309-3164

e-mail: info@mmoliterno.com.br

www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de T. da Ser

projeto: 0006229-07.2014.8.26.01

data: 10/05/2015 folha:

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

400
2/3/15

5.1. VALOR DO TERRENO

Para a avaliação do terreno em questão, será aplicado o Método Comparativo de Dados de Mercado, seguindo-se todos os preceitos estabelecidos em suas normas. Seguindo as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, o valor do terreno resultará do seguinte tratamento matemático:

$$Vt = At \times Vu \times Cf \times Cp \times Ft, \text{ onde:}$$

Vt - Valor do Terreno

At - área do terreno : 125,00 m²

Vu - valor unitário de terreno : R\$ 2.007,10/m²

Cf - coeficiente de testada : 1,00

Cp - coeficiente de profundidade : 1,00

Ft - fator de topografia : 1,00

Substituindo-se na fórmula matemática os valores numéricos, tem-se que:

$$Vt = 125,00 \text{ m}^2 \times R\$ 2.007,10/\text{m}^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \Rightarrow Vt = R\$ 250.887,50$$

5.2. VALOR DA EDIFICAÇÃO

A construção será avaliada pelo Método do Custo de Reprodução, face ao seu tipo, padrão e acabamento. Em assim sendo, considera-se a depreciação advinda do estado de conservação, da idade aparente e de projeto na seguinte equação matemática:

$$Vb = Sc \times i \times Cc \times Fo, \text{ onde:}$$

Vb - valor da benfeitoria

Sc - área construída : 174,49 m²

i - fator de acabamento : 1,386

M. MOLITERNO

Engenharia Preventiva e Ambiental
CREA 048.2922

Celular: (11) 9.6323.3333

Telefone: (11) 2309-3164

e-mail: info@mmoliterno.com.br

www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de T. da S.

projeto: 0006229-07.2014.8.26.L

data: 10/05/2015 folha:

Cc - custo de construção : R\$ 1.205,27 /m²

Fo - fator obsolescência: "0" / 20 anos = 0,754

$$\Rightarrow Foc = R + K(1-R) = 0,8032$$

401
2/1/15

Substituindo na fórmula matemática os valores numéricos, tem-se que:

$$Vb = 174,49 \text{ m}^2 \times 1,386 \times R\$ 1.205,27 / \text{m}^2 \times 0,8032 \Rightarrow Vb = R\$ 234.121,78$$

5.3. VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel resulta da soma das parcelas acima calculadas, a saber:

valor do terreno R\$ 250.887,50
+ valor das benfeitorias R\$ 234.121,78
valor do imóvel R\$ 485.009,28

⇒ valor de mercado do imóvel R\$ 485.000,00

6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

A região do bairro denominado Jardim América, no município de Taboão da Serra, que abriga o imóvel avaliando, destaca-se como sendo de interesse ao mercado imobiliário local que se dedica às revendas de imóveis sedimentados, uma vez que lotes remanescentes que possam vir a servir a novas residências são escassos.

Trata-se de região cuja infra-estrutura de serviços urbanos é ampla, servida por diversas linhas de ônibus urbano municipal, e contando ainda com um comércio de âmbito local e de estabelecimentos de prestação de serviços.

M. MOLITERNO

Engenharia Preventiva e Ambiental
CREA 048.2922

Celular: (11) 9.6323.3333

Telefone: (11) 2309-3164

e-mail: info@mmoliterno.com.br

www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de T. da Serra

projeto: 0006229-07.2014.8.26.0609

data: 10/05/2015 folha:

402
2/1

No tocante às possibilidades de valorização do imóvel, haverá a valorização orgânica, decorrente do crescimento da economia.

7. RESULTADOS E CONCLUSÃO

Tendo sido considerados todos os fatores que podem influir no valor de um imóvel, o resultado advindo das operações matemáticas efetuadas no corpo deste trabalho espelha o valor praticado pelo mercado imobiliário local para o tipo e padrão do bem em estudo.

Isto posto, o valor de mercado do imóvel situado à Rua Uruguai, nº 246, bairro denominado Jardim América, no Município e Comarca de Taboão da Serra, Estado de São Paulo, importa em R\$ 485.009,28 (quatrocentos e oitenta e cinco mil e nove reais), válidos para a data do Laudo de Avaliação - Junho de 2.015.

No que concerne aos aspectos técnicos da avaliação, considerando-se o item "Especificação das Avaliações" da NBR 14653-2: 2004 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas - Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho apresentou o Grau de Fundamentação III e, Grau de Precisão III.

8. ENCERRAMENTO

Este Laudo de Engenharia é da lavra do signatário, que realizou as diligências, inspeções, cálculos e análises apresentadas, tendo sido elaborado pelo em estrita observância aos postulados do Código de Ética do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA/SP, e do Instituto de Engenharia - www.iengenharia.org.br.

M. MOLITERNO

Engenharia Preventiva e Ambiental
CREA 048.2922

Celular: (11) 9.6323.3333

Telefone: (11) 2309-3164

e-mail: info@mmoliterno.com.br

www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de T. da Serra

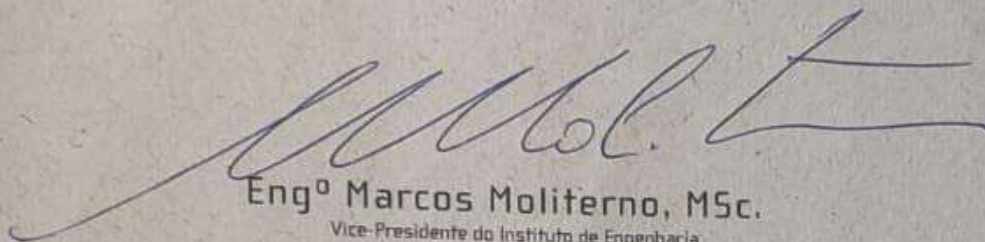
projeto: 0006229-07.2014.8.26.0609

data: 10/05/2015 Folha:

403
2/1/15

Nota: Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigos 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos.

Taboão da Serra, 08 de junho de 2.015.



Engº Marcos Moliterno, MSc.

Vice-Presidente do Instituto de Engenharia
Mestre em Tecnologia Ambiental
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - crea 060.157.9548

M. MOLITERNO

Engenharia Preventiva e Ambiental
CREA 048.2922

Celular: (11) 9.6323.3333

Telefone: (11) 2309-3164

e-mail: info@mmoliterno.com.br

www.mmoliterno.com.br

cliente: 3ª Vara Cível de T. da Serra

projeto: 0006229-07.2014.8.26.0609

data: 10/05/2015 folha: 1