

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE VOTUPORANGA. SP.

Processo Digital nº: **1000193-48.2020.8.26.0664**
Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
Requerente: **Latache I Fundo de Investimentos Em Direitos Creditórios Não Padronizados**
Requerido: **Arantes Alimentos Ltda Em Recuperação Judicial e outros**

MADALENA J. DOS SANTOS REGANIN;
CREA.SP. 060.122296-7, Perita Judicial designada nos autos da CARTA PRECATORIA CIVIL - Penhora / Depósito / Avaliação- Processo 1000193-48.2020.8.26.0664, oriunda da 38ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO e extraída dos autos do Processo nº 0210654-44.2009.8.26.0100 que, LATACHE - FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS promove contra ARANTES ALIMENTOS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e OUTROS; Missiva Judicial que tem seu curso por este E. Juízo e Cartório, tendo concluído os trabalhos periciais que lhe foram confiados, respeitosamente, vem a presença de V. Exa., requerer a juntada do incluso LAUDO PERICIAL para os fins de direito. Esta perita permanece à disposição do E. Juízo para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários. Por oportuno requer-se seja liberada a verba honorária na conforme MJL em anexo.

**Nestes termos,
Pede deferimento.
Votuporanga, 28 de outubro de 2020
Madalena J. dos Santos Reganin
Perita Judicial
CREA.SP. 060.122296-7**



COMARCA DE VOTUPORANGA
1ª VARA CÍVEL
1º CARTÓRIO DE JUSTIÇA

LAUDO PERICIAL
DE
AVALIAÇÃO

CARTA PRECATORIA nº 1000193-48.2020.8.26.0664

Juizo Deprecante:
E. 38ª VARA CIVEL DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO
Processo: 0210654-44.2009.8.26.0100

AÇÃO : Penhora / Depósito / Avaliação

Exequente:

LATACHE I FUNDO DE INVESTIMENTOS EM
DIREITOS CREDITÓRIOS -Não Padronizados

Executados:

ARANTES ALIMENTOS LTDA
EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E OUTROS



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Data da Vistoria: 19/10/2020 as 15:00h

Exequente: LATACHE I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS

Endereço : Rua Hungria, 1240 ,Sao Paulo SP

Município : São Paulo. SP

Comarca : São Paulo. SP

Executado: ARANTES ALIMENTOS LTDA - Em Recuperação Judicial e Outros

Endereço : Avenida Dr. Wilson de Souza Foz, 5041
Condominio Villagio San Remo

Município : VOTUPORANGA. SP

Comarca : VOTUPORANGA. SP

Imovel : Matrícula sob nº 63.826, do SRI Local em nome de Aderbal Luiz Arantes Júnior e Elaine Arroyo da Costa Arantes)- - Avenida Dr. Wilson de Souza Foz, 5041- Condomínio Villagio San Remo VOTUPORANGA. SP.

1. DO OBJETO DA AVALIAÇÃO

*“ Um terreno de formato irregular ,
constituído dos lotes oito (8), nove (9), dez (10) e onze(11), da quadra 06,
Cadastro NO 11 02 06 08, situado a Avenida Profª Neyde Tonanni Marão, lado
impar, esquina com a Rua Ermelinda Gomes Medalha, nos Loteamentos
“VILLAGIO SAN REMO” e “VILA RESIDENCIAL ESTHER”, nesta cidade, distrito
, município e comarca de Votuporanga, com as seguintes e confrontações:
“inicia num ponto localizado no alinhamento da avenida Profª Neyde Tonanni
Marão, junto à divisa com o lote -cadastro NO 11 02 06 12; daí segue em linha
reta confrontando com o referido lote, numa distância de 40,00m até outro
ponto; daí deflete à direita e segue em linha reta confrontando com o lote -
cadastro NO 11 02 06 01, do loteamento Vila Residencial Esther, numa distância
de 11,00 metros até o outro ponto; daí deflete a esquerda e segue em linha reta
confrontando com os lotes - cadastros NO 11 02 06 01 e NO 11 02 06 02, do
loteamento Vila Residencial Esther, numa distância de 24,00m até outro ponto ;
daí deflete a direita e segue em linha reta confrontando com os lotes - cadastros
NO 11 02 06 05, NO 11 02 06 06 e NO 11 02 06 07, do loteamento Vila Residencial
Esther, numa distância de 33,26 metros até encontrar o alinhamento da rua
Ermelinda Gomes Medalha; daí deflete à direita e segue confrontando com a
Rua Ermelinda Gomes Medalha, , numa distância de 59,00 metros até outro
ponto; daí deflete à direita e segue (em curva) pela confluência da rua Ermelinda
Gomes Medalha com a Avenida Profª Neyde Tonanni Marão, com
desenvolvimento de 7,85 metros , até outro ponto; e finalmente segue em linha
reta pelo alinhamento da Avenida Profª Neyde Tonanni Marão , numa distância
de 39,26 metros até encontrar o ponto inicial da descrição , encerrando uma
área de 2.563,27 metros quadrados.; imóvel esse formado pela fusão dos lotes
11 (880,00 m²), 08 (399,12 m²), 09 (399,12 m²) e 10 (885,03 m²) de propriedade de
ADERBAL LUIZ ARANTES JUNIOR e sua mulher ELAINE ARROYO DA COSTA
ARANTES.*



2. DOS OBJETIVOS DA PERICIA

Avaliação do imóvel em objeto, utilizando-se da metodologia adequada e com observação na NBR 14653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, a fim de se obter seu real valor no mercado imobiliário de Votuporanga.

3. DOS ASSISTENTES TECNICOS E QUESITOS

Examinando os autos, observamos que, as partes, não indicaram assistentes técnicos, bem como, não formularam quesitos a serem respondidos.

4. CARACTERISTICAS TECNICAS DO IMÓVEL - VISTORIA

4.1- MATRICULA: nº 63.826

O imóvel encontra-se localizado na zona urbana, sede do município e Comarca de Votuporanga, em área de condomínio fechado, denominado VILAGGIO SAN REMO e que, tem seu ingresso pela Avenida Dr. Wilson de Souza Foz. Constitui-se de *“Um terreno de formato irregular, constituído dos lotes oito (8), nove (9), dez (10) e onze(11), da quadra 06, Cadastro NO 11 02 06 08, situado a Avenida Profª Neyde Tonanni Marão, lado impar, esquina com a Rua Ermelinda Gomes Medalha, nos Loteamentos “VILLAGIO SAN REMO” e “VILA RESIDENCIAL ESTHER”, nesta cidade, distrito, município e comarca de Votuporanga, SP, com área de 2.563,27 metros quadrados.*

A construção do executado foi erigida sobre a integralidade dos 4 (quatro) lotes (8,9,10 e 11) que, foram unificados, passando a integrar a Matricula nº 63.826, onde encontra-se uma edificação de 1.659,32m².

A edificação, trata-se de um sobrado com estilo ultra moderno e de alta luxo em acabamento, contendo: 3 (tres) salas, sendo uma de Jantar, outra de estar e uma terceira, de visitas; 2 (duas) cozinhas, 1 (lavabo), 1(um) banheiro com vestiário de empregada, 1 (uma) despensa, 1 (uma) Lavanderia; 1 (uma) varanda; 1 (uma) sala de cinema e garagem; no pavimento superior 4 (quatro) suítes(banheiro, closet e dormitório) , sendo a Suite do casal considerada de luxo contendo dois dormitórios, dois closet, dois sanitários e uma sala de banho; nos fundos 1 (uma) piscina com cascata; 1 (uma) ampla area de lazer contendo dois pavimentos com 1 (um) salão de festas, 1 (um) salão de jogos, banheiros, comportando area construida de 1.659,32m². O revestimento do piso é em mármore de Carrara, marmore travertino, granito e Porcelanato de 1ª qualidade; as pias são de granito. O forro em laje compacta e a cobertura do 2º pavimento em telhas portuguesas, sustentadas por estrutura de metal.



5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



1. Foto superior - Localização do CONDOMÍNIO ‘VILAGGIO SAN REMO’ EM VOTUPORANGA. SP.
2. Foto inferior - Localização do imóvel dos executados



6. ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS DO IMÓVEL



**Fachada do imóvel
entrada principal**



**Fachada do imóvel lateral
para a Avenida Profª Neyde
Tonanni Marão, calçada em
marmore.**



Entrada da garagem





Fundos da residencia vista de outro ângulo.



Fundos da residencia vista de outro ângulo.



Vista de outro ângulo da residencia - Area externa



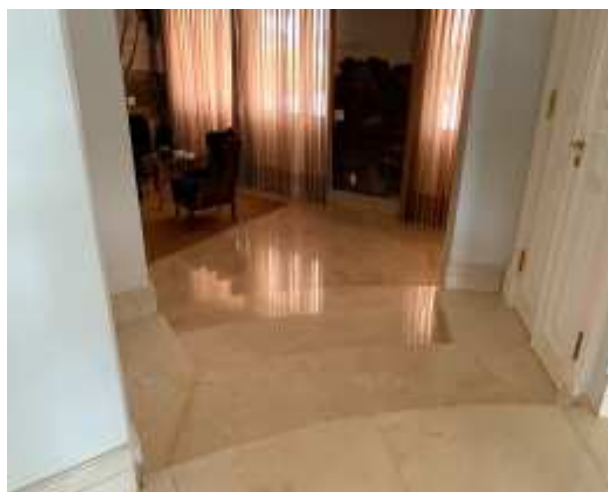


Cozinha Gourmet



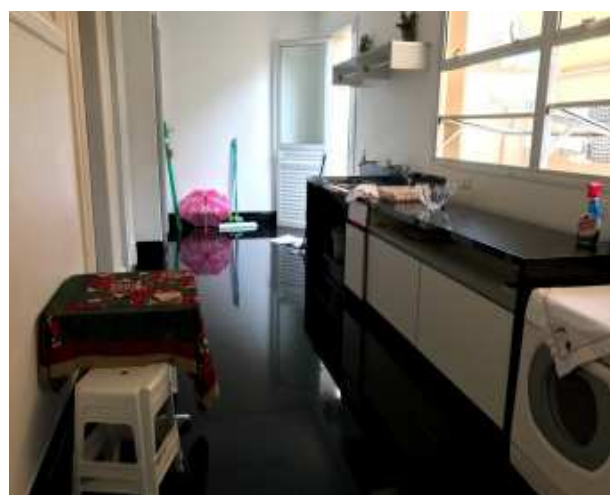
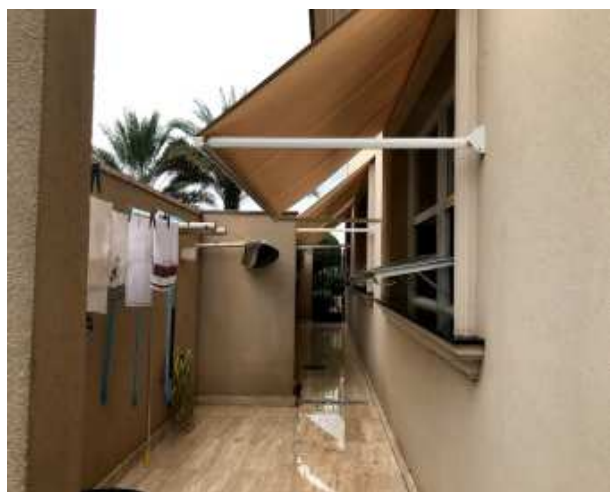
Sala de estar - Pé direito superior a 3,50 metros



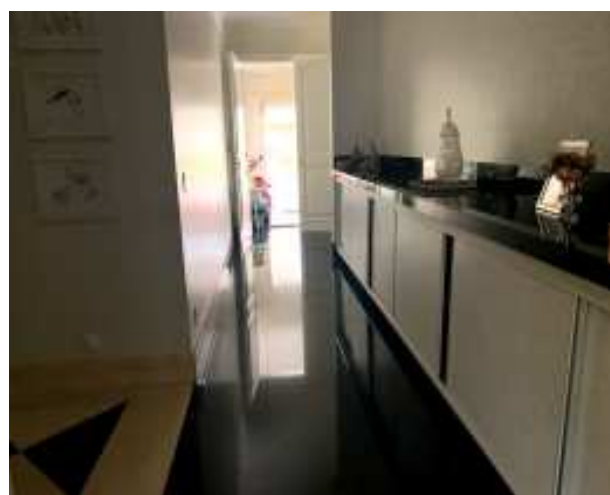


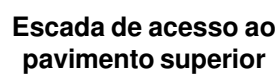
Salas





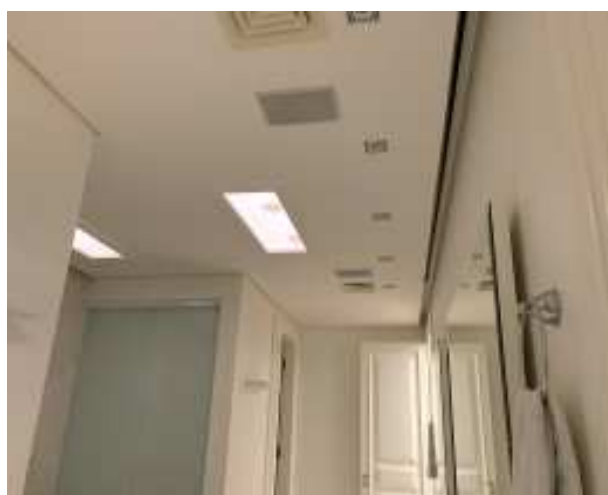
Lateral do imóvel, destaque para a área de serviço







Suite Master com dois ambientes





Sala de Banho

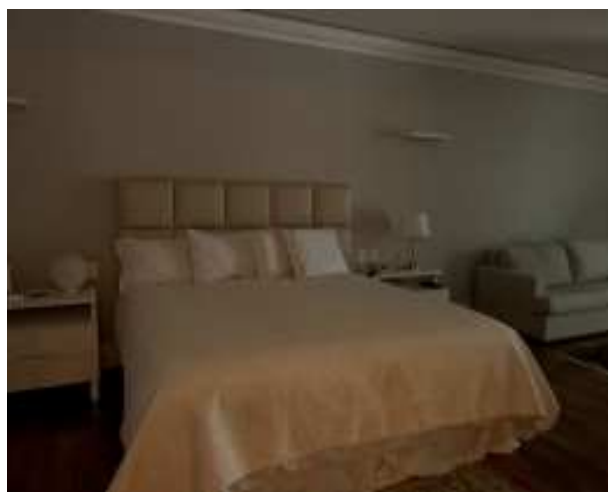


Banheiro feminino da suite master



Closet feminino da suite master

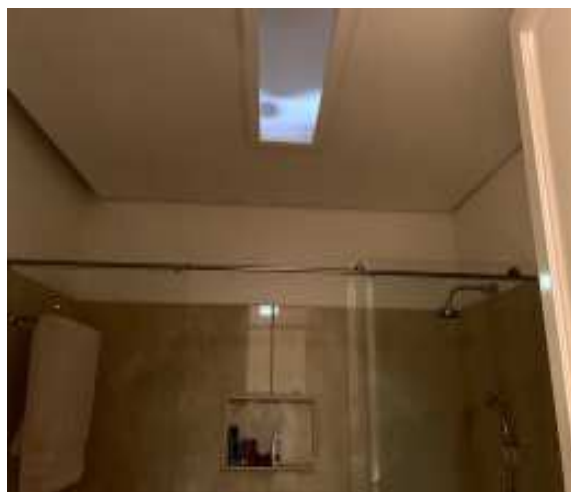




Detalhe de uma das suítes



Outro detalhe de uma das suítes, todas contendo closet e banheiro.



closet e banheiro.





Fundos do imóvel. Em primeiro plano, o conjunto de piscinas



Salão de festas



Salão de festas e área de lazer



7. HISTÓRICO DO IMÓVEL

ASPECTOS FÍSICOS - INFRA ESTRUTURA - SISTEMA VIÁRIO

7.1- RELÊVO PREDOMINANTE - A topografia do lote de terreno, objeto da avaliação é plana, ao nível do greide

7.2- NATUREZA E TIPO PREDOMINANTE DE SOLO - O solo, no lote de terreno é medianamente arenoso (*latosolo vermelho/podzolizado*), característico da região, oferecendo plenas condições para edificações de qualquer espécie.

7.3- OCUPAÇÃO EXISTENTE - O imóvel periciando possui UMA CASA RESIDENCIAL tipo SOBRADO e área de Lazer, com 1.659,32 metros quadrados de área edificada.

7.4- TENDENCIA DE MODIFICAÇÃO A CURTO E MÉDIO PRAZO - CONDIÇÕES AMBIENTAIS - O imóvel encontra-se em área de predominância residencial, condomínio fechado, não se vislumbrando possibilidade de modificações a curto prazo. Está localizado em área urbana, obedecendo a todas as normas da Lei de Zoneamento do Município. Não há qualquer influência no que diz respeito às condições ambientais.

7.5- AGUA e ESGOTO - ENERGIA ELÉTRICA - A via pública, onde está localizado o imóvel, possui implantada rede para fornecimento de água tratada, da SAEV AMBIENTAL, bem como, rede coletora do serviço domiciliar de esgoto, permitindo plena utilização dos benefícios, pelos moradores. Posteamto e fiação da rede de energia elétrica da concessionária Elektro, permite plena utilização dos benefícios, pelos moradores.

7.6- GUIAS E SARJETAS - PASSEIO PÚBLICO - ASFALTO E DIVISAS - O imóvel possui os benefícios de guias e sarjetas, implantados no interior do condomínio. De frente o imóvel, objeto da avaliação, o passeio possui calçamento. A via pública, Avenida Dr. Wilson de Souza Foz, é servida por solo asfáltico.

7.7 DISTÂNCIAS - VIAS DE ACESSO O imóvel encontra-se localizado na Zona Urbana do Município de VOTUPORANGA, cujo Portal do Condomínio, está localizado em uma das vias de acesso ao centro da cidade, distando, aproximadamente, 2.000 metros da Área Bancária e Comercial. As vias de acesso ao imóvel são a Avenida Wilson de Souza Foz e Avenida José Marão Filho.

7.8 - CONSERVAÇÃO DAS RUAS - TRANSPORTE COLETIVO - As vias de acesso ao imóvel, possuem solo asfáltico, encontrando-se, bem conservadas, permitindo ampla e perfeita circulação de veículos de carga e passeio. O sistema de transporte coletivo é intermunicipal e operado pelo EXPRESSO ITAMARATI S/A, atual permissionária do transporte coletivo no município.

7.9- TELEFONIA - A via pública, onde está localizado o imóvel, encontra-se servida pelo sistema de telefonia fixa da concessionária VIVO local, cuja fiação está fixada no posteamto existente na via pública, o que permite ligação do sistema no imóvel periciando. Sinais de transmissão e recepção de telefonia móvel (celular) de todas as operadoras são captados com perfeição no local.



8. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Laudo de Avaliação Simplificado, com Precisão I e Grau de fundamentação I.

8.1. Método Comparativo de dados de Mercado -

O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. Foram realizadas investigações ao mercado imobiliário, com coleta de dados e informações confiáveis em negociações realizadas e ofertadas, com suas principais características econômicas, físicas e de localização, visando comparar ambos, obtendo como resultante, um valor mais justo para o mercado atual dos imóveis na sede do município de Votuporanga.

8.2. Pressupostos -

Observamos as condições estabelecidas pelas Normas de avaliação ABNT NBR 14653-2:2004, do IBAPE, CREA, e CONFEA, buscando caracterizar o objetivo e individualizá-lo formalmente, complementando as informações com dados gerais do mercado imobiliário.

8.3. Vistoria -

Realizamos minuciosa vistoria pessoal no imóvel, objeto deste trabalho pericial, buscando aquilatar suas condições técnicas de uso e habitação, localização, estado de conservação, infra-estrutura, vias de acesso e benefícios públicos.

8.4. Coleta de dados -

A apropriação do real valor de mercado, para o imóvel avaliando, exigiu inicialmente, a elaboração de pesquisa de ocorrências de mercado, relativos a ofertas e transações reais de imóveis similares, situados nas regiões de influência. Assim, na coleta de dados para compor a amostra do mercado, foram desenvolvidos contatos junto a imobiliárias, administradoras de imóveis, corretores autônomos e anúncios classificados, desprezando-se informações incompletas e/ou inconsistentes (sem data; localização imprecisa, etc.). Aos dados coletados, agregaram-se outros eventos disponíveis no banco de dados da empresa. O resultado final desta etapa contabilizou informações para o segmento de mercado, permitindo o estudo matemático-estatístico.

8.5. Diagnóstico de Mercado -

Analisamos o comportamento do mercado imobiliário, constatando o volume de ofertas, transações mais recentes, volume e velocidade de vendas no mesmo loteamento e outros.

8.6. Estudo Estatístico -

Foi desenvolvido modelo estatístico baseado na amostra colhida, possibilitando a estimação de valor médio de comercialização para o imóvel em estudo e um intervalo de confiança para a estimativa. A amostra apresenta elementos analisados segundo diversos atributos de influência nos valores, estando descritas, nos anexos deste relatório, tanto as variáveis estudadas como os resultados estatísticos mais significativos.



9. CÁLCULO DO VALOR DOS IMÓVEIS

A aplicação do modelo inferido ao imóvel objeto da perícia, exige a adequação de seus atributos intrínsecos e extrínsecos às características numéricas estudadas na amostra. Conforme **Relatório de Simulação de Valor** mostrado nos anexos deste trabalho, a substituição destes atributos no modelo explicitado fornece a estimativa de valor unitário para o imóvel avaliando, bem como intervalo de confiança para a estimativa, calculado com base na distribuição “t” de Student.

O valor unitário adotado como representativo, resultou de análise criteriosa da situação do mercado pesquisado, principalmente no que se refere à sua regularidade, indicando que o valor médio do intervalo estimado representa o valor de mercado para os imóveis em estudo.

De acordo com a lei de Zoneamento, do município, o imóvel está situado em Zona de Predominância residencial e comercial, onde são permitidas habitações individuais e coletivas, além de comércio varejista e serviços de âmbito local.

A testada mínima é de 10,00 m, com recuo de 4,00m, com coeficiente de aproveitamento 1 e (T0) - Taxa de Ocupação de 80%, com o número mínimo de uma vaga para garagem. Através de levantamento do imóvel avaliado, verificamos que o mesmo encontra-se dentro dos parâmetros estabelecidos da Lei de Zoneamento do Município.

O imóvel periciado possui uma construção arrojada, com grande área edificada, estilo ultra moderno e de alto luxo, inspirado em edificações americanas. Grande quantidade de apartamentos com amplas dimensões no pavimento inferior, se completam com requintada área de lazer, composta de Piscinas, Sala de Jogos e Sala de Cinema. No pavimento superior estão as suítes, também de amplas dimensões e de requintado acabamento onde foi utilizado material de primeira qualidade.

A avaliação do imóvel é dificultada pela inexistência na sede da Comarca de Votuporanga, de imóveis paradigmas ofertados à comercialização, normalmente, tomados como parâmetro para a realização dos cálculos, razão pela qual, para avaliação do imóvel, objeto deste trabalho pericial levamos, em consideração outros relevantes aspectos, tais como, a distância do imóvel, do centro comercial e bancário, sua localização, fator de segurança, motivado por se encontrar no interior de um condomínio fechado, com porteiros, cancelas e portais de segurança, com sistema automatizado, vigilância pessoal e monitoramento 24 horas diárias; estado de conservação e, ainda, o poder aquisitivo, na atualidade, além de outros.

Assim com base, também, nesses fatores, somados às pesquisas realizadas e aplicadas à metodologia utilizada neste trabalho pericial, apuramos o valor de avaliação, como especificamos nas páginas seguintes:



10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A avaliação de imóveis é realizada por metodologia científica. São vários os métodos que podem ser utilizados para obtenção do valor de um imóvel: a) - *Método Comparativo*; b) - *Método Evolutivo*; c) - *Método Involutivo*; d) *Método de Custo*; e) *Método de Capitalização da Renda*; f) *Critério residual*; g) - *Conjunção de Métodos*. Os mais comumente utilizados, são o método comparativo; o método involutivo e o método evolutivo.

O **método comparativo** direto de dados de mercado, segundo determinação das normas da ABNT, é o mais exato e importante, devendo, sempre que possível, ser utilizado na elaboração do laudo de avaliação dos imóveis urbanos e rurais. Entretanto, há limitações quanto ao seu emprego, dado que podemos comparar terrenos e imóveis residenciais, tais como casas ou apartamentos com relativa facilidade ou os imóveis comerciais, tais como salas e lojas, diferentemente de quando se trata de avaliação de imóveis industriais e outros tipos como especiais. Fundamentalmente, a utilização do método depende das possibilidades de formação de uma amostra composta por elementos semelhantes compatíveis com o imóvel objeto do laudo de avaliação. A utilização do método comparativo pressupõe: a) Planejamento da pesquisa; b) Levantamento dos dados; c) Verificação dos dados amostrais. Com poucos elementos, de três a quinze, deve ser utilizada a Estatística clássica mediante tratamento por fatores, porém, se são muitos dados amostrais ou um banco de dados, pode ser utilizada a estatística inferencial, notadamente utilizando modelos de regressão linear

O **método evolutivo** é preferencial para avaliar imóveis urbanos especiais. É um método analítico que consiste na obtenção do valor do imóvel por meio do cálculo direto ou indireto dos valores do terreno e das benfeitorias, devendo ser considerada, também, a conjuntura do mercado com o emprego do fator de comercialização. Em geral, utiliza-se o método evolutivo quando da avaliação de imóveis industriais, podendo-se utilizar o método comparativo ou o método involutivo para avaliar o terreno e avaliar as benfeitorias pelo método da quantificação de custo, dado que as plantas industriais guardam poucas semelhanças entre si, o que inviabiliza a utilização do método comparativo direto para formar o valor do imóvel. O fator de comercialização deverá ser fixado como resultante de pesquisa de mercado e poderá ser igual, maior ou menor que a unidade, dependendo das condições do mercado na data de referência do laudo de avaliação, considerando o potencial de atratividade do imóvel, seja ele residencial comercial ou industrial e da capacidade de absorção do mesmo pelo mercado vigente. A fórmula é Valor do Terreno Bruto + Valor de Incorporação + Valor de Construção = Custo de Reedificação X Fator = Valor do Imóvel

O **Método Involutivo** - Trata-se de um método baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel a avaliar e com as condições do mercado. A avaliação de imóvel pelo Método Involutivo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas com base em preços obtidos em pesquisas; considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; prevê margem de lucro líquido ao empreendedor, despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno, computados em prazos viáveis ao projeto, à execução e à comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas.



11 - ANALISE TECNICA

O estudo tecnico dos “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, reguarmente, publicados pelo IBAPE/SP e SINDUSCON, para obtenção dos indices de CUB - Custo básico da Construção Civil, para casas residenciais, abrange os estilos rústico, proletário, economico, simples, medio, superior, fino e luxo.

Existem, no entanto, imoveis que superam o estilo “luxo”, quando consideramos a “generalidade” do estilo assim considerado. Isto ocorre, porque nos dias atuais, proprietários em busca de uma diferenciação no estilo de sua mansão, recorrem a modelos de construção de outros países, em especial, da America do Norte (Estados Unidos e Canadá). Estilos, atualmente, utilizados em Dubai, Abu Dhabi e Riad, no Oriente Médio, principalmente, em salas e suítes, muitas vezes, levam os interessados a recorrer até mesmo à aquisição de materiais importados para acabamento, especialmente, lustres, torneiras, fechaduras, puxadores, tintas, vernizes e outros.

A busca de diferenciação nos estilos arquitetônicos, com aposentos sustentados por vigas em balanço, exige exaustivos cálculos estruturais; a mão de obra encarece, levada pelo custo dos materiais que, leva à uma responsabilidade maior dos construtores que, são forçados a utilizar mão de obra mais qualificada, dentre as qualificadas.

Os imoveis de alto padrão, necessariamente, devem unir conforto, novidades tecnológicas, ótima localização, segurança, funcionalidade, excelente disposição e distribuição dos aposentos, e elegância. O imovel, objeto da pericia dos presentes autos, é um caso específico e, preenche todos esses requisitos, o que se pode observar pelas ilustrações fotográficas encartadas neste trabalho tecnico. Além de uso de material de ultra qualidade, a mão de obra utilizada na edificação foi de extrema qualidade tecnica. As areas externas do imovel, tambem, primaram pelo alto luxo, ultrapassando os padrões escalonados pelo IBAPE e SINDUSCON para apuração dos indices de CUB.

Sob esse prisma, para a avaliação do imovel em objeto, além de utilizarmos os índices na escala maior, utilizamos outros meios tecnicos necessários e aceitáveis, bem como, metodologia cientifica adequada para que fosse possivel obter o valor mais justo para o imovel no mercado imobiliario.

Relevante considerar, ainda, que 2020 foi um ano atípico, motivado pela redução parcial dos efetivos e paralização de vários segmentos da industria da construção em razão da crise epidêmica do “chinavírus”, a exemplo das grandes marmorarias; indústrias cerâmicas, metalúrgicas, fundições e empresas distribuidoras de vidros temperados. A falta de material no mercado elevou imensamente os preços dos materiais e da mão de obra. É de se consignar, ainda, que, mesmo com o amplo e total retorno dessas empresas à atividade, os “preços” do material e da mão de obra, são mantidos, estabilizam-se por um medio lapso temporal e voltam a ser majorados dentre o 2º e o 4º mes do ano seguinte. Todos esses fatores analisados, foram observados no trato das amostras utilizadas nos cálculos de avaliação realizados neste trabalho tecnico.



12 - IMÓVEIS DE REFERÊNCIA

No	Endereço	Fonte	Área terreno	Valor Total
1	Terreno Vila Nova - TE0123	Bissoli	1.240,27	750.000,00
2	Terreno Vila Nova - TE0142	Bissoli	1.802,00	1.250.000,00
3	Terreno Patrimonio Novo - TE0146	Bissoli	400,00	1.200.000,00
4	Terreno Patrimonio Novo - TE0214	Bissoli	640,00	1.000.000,00
5	Terreno Patrimonio Novo - TE0256	Bissoli	980,00	690.000,00
6	Terreno Patrimonio Novo - TE0140	Bissoli	423,40	350.000,00
7	Terreno Vila Nova - TE0183	Bissoli	560,00	350.000,00
8	Terreno Vila Marin - TE0017	Bissoli	330,00	330.000,00
9	Terreno Colinas - TE0039	Bissoli	250,00	120.000,00
10	Terreno Parque Das Nações - TE0122	Bissoli	250,00	105.000,00
11	Terreno Jardim bom Clima - cod 1641	Imb Padroeira	156,00	100.000,00
12	Terreno Pozzobom - cod 1610	Imb Padroeira	220,00	80.000,00



13. METODOLOGIA DE CÁLCULO - AVALIAÇÃO DO TERRENO **INFERÊNCIA ESTATÍSTICA**

Data de referência:

27/10/2018 16:33

Informações complementares:

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 2
- Número de dados: 64
- Número de dados considerados: 12

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,739648
- Coeficiente de determinação: 0,547079
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,501786
- Fisher-Snedecor: 12,08
- Significância: 0,02

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,547079

Normalidade dos resíduos

- 75% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 91% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 91% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 1

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento
Não-Linear				
Área terreno	1/x	-3,48	0,60	9,03 %
Valor Total	y			

Valor Total = 1.026.842,1 +- 1,840863e+08 * 1/Áreaterreno



14. IMÓVEL- OBJETO DA AVALIAÇÃO

AREA EM TERRENO

Data de referência:

27/10/2018 16:33

Informações complementares:

Endereço: Avenida Dr. Wilson de Souza Foz
Condominio Residencial "VILLAGIO SAN REMO"
Complemento: Vila Estér
Matricula SRI - 63.826
Município: VOTUPORANGA. SP
Comarca: VOTUPORANGA. SP

Dados do imóvel avaliado:

Terrenos unificados com Matricula nº 63.826, constituídos dos
LOTES (08 -09-10 e 11) = 2.563,27 m²

Dados do imóvel avaliado:

•Área terreno:.....2.563,27m²

Valores da Moda para 80 % de confiança

•Valor Total Médio: R\$ 1.123,46 x 2.563,27 = R\$ 2.879.731,31
•Valor Total Mínimo: R\$ 983,45 x 2.563,27 = R\$ 2.520.847,88
•Valor Total Máximo:..... R\$ 1.234,21 x 2.563,27 = R\$ 3.163.613,47

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO DO TERRENO - Matricula 63.826

CONSIDERANDO A LOCALIZAÇÃO, DIMENSÕES E
PLANIMETRIA DO TERRENO , CONDOMINIO FECHADO COM SEGURANÇA 24:00 h, TEM SE O
VALOR TOTAL DE MERCADO DE : R\$ 3.000.000,00,

(tres milhões de reais).



15- INDICE CUB - SINDUSCON

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006)

CUB/m² dados de setembro de 2020, para ser usado em outubro / 2020

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de outubro/2020. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$ /m² DO ITCO DANDO O PRECISO

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL		
R-1	1.792,50	1,32%	R-1	2.180,78	1,34%
PP-4	1.634,45	1,39%	PP-4	2.039,69	1,39%
R-8	1.556,39	1,43%	R-8	1.801,27	1,40%
PIS	1.262,47	1,30%	R-16	1.737,12	1,42%

PADRÃO ALTO		
R-1	2.628,78	1,29%
R-8	2.112,16	1,35%
R-16	2.251,55	1,42%

Projetos-Padrão Residenciais - Alto

Item R1-A

Materials 960,29

Mão de Obra 1.604,81

Despesas Administrativas 63,40

Equipamentos 0,28

Total 2.628,78

FONTE: http://sinduscon-fpolis.org.br/MyFiles/CUB2006_2008/2020/outubro CUB2006-



16- VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE

1- INTRODUÇÃO

1.1 O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, através de sua Câmara de Avaliações, em atendimento a publicação da NBR 12.721-2006, onde os Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²) de construção estão calculados com base em novos projetos-padrão, a partir de fev/07, além de alterações nos lotes de insumo correspondentes a esse CUB, recomenda que:

a) quando utilizado o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2002/2006” seja empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor do R8N, em substituição ao H82N;

b) para tanto, necessário o ajuste dos valores unitários publicados na Tabela IV do estudo “Valores de Edificações”, nov/2006. O índice que representa essa conversão, denominado fator de conversão K, é de “1,3953”, conforme fundamentos que seguem.

1.2 - Esta conversão é medida provisória, enquanto a atualização geral e completa do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, 2002, não é concluída, consoante aferições no mercado imobiliário.

2 – FUNDAMENTAÇÃO

2.1 – O presente procedimento tem por objetivo divulgar ajuste nos coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” 2002, tendo em vista a necessidade de adaptação dos novos custos unitários básicos de construção (CUB's) com a conversão do H82N para R8N.

2.2 – Para a conversão do tipo H82N para R8N consideram-se válidos os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” na data base de fevereiro/2007, aplicado o percentual de deságio calculado em nov/06 de 14%. Consoante orientação do Engo. Paulo Grandiski, membro da Comissão de Estudos da NBR 12.721:2006, os coeficientes devem ser transformados, primeiramente, em reais e, depois, convertidos para o novo padrão R8N, data base de Fev07, conforme demonstração que segue.

Dedução do Fator K de Conversão

O Sinduscon/SP, atendendo ao disposto na NBR12721:2006, divulgou o último valor do H82N, em jan/2007, de R\$968,23. Para fev/2007, publicou-se reajuste de 0,16% sobre esse valor de jan/07, calculado pelo critério da versão de 1999 da NBR12721. Portanto, o valor do H82N de fev/07 corresponde a: R\$968,23 x 1,0016 = R\$969,779168.

Desta forma, os valores unitários de cada padrão construtivo do “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, em fev/2007, seriam obtidos pela seguinte fórmula:

(coeficiente do “Valores de Edificações”, correspondente ao padrão) x (H82N de Fev07) = Valor/m² de fev/07



Por definição, o fator K de conversão corresponde a:
Fator K de Conversão = Valor/m² em Fev07/ R8N de Fev07

Substituindo o numerador, tem-se:
Fator K de conversão = [(coeficiente do “Valores de Edificações”, correspondente ao padrão) x (H82N em Fev07) / R8N de Fev07] x (H82N em Fev07) / R8N de Fev07

Fator K de conversão = [(coeficiente do “Valores de Edificações”, correspondente ao padrão x (R\$ 969,779168/R\$695,02)]

Fator K de conversão = 1,3953

Portanto, o novo coeficiente do padrão construtivo a ser empregado na utilização do “Valores de Edificações” corresponde a multiplicação dos coeficientes atualizados em nov/06 e o fator de conversão K, calculado em 1,3953, conforme demonstrado

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R8N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, publicados pelo IBAPE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49		



Como exemplo de aplicação do fator K de conversão:

(i) Considerado o padrão construtivo: APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO, COM ELEVADOR, considerado o intervalo mínimo do “Valores de Edificações”, publicado e atualizado em nov/06, tem-se:

(ii) Valor unitário do padrão construtivo, extraído do “Valores de Edificações”, atualizado em nov/06 = 1,213 x H82N

(iii) Aplicando-se o fator de conversão K, acima calculado, tem-se o novo coeficiente do padrão construtivo, vinculado ao R8N, sendo: $1,213 \times 1,3953 = 1,692 \times R8N$

(iv) Portanto, o novo valor unitário para esse padrão exemplificado, em reais, base fev/07, seria de: $1,692 \times R8N = 1,692 \times R\$695,02 = R\$ 1.175,97$.

Cálculo simples com a aplicação do fator K de conversão apresentado - IBAPE

Sendo adotado o valor mínimo do fator K, para uma unidade residencial unifamiliar, de padrão luxo, temos o mínimo de 2,89.

DE ACORDO COM A TABELA CUB - OUTUBRO DE 2020

Custo unitário básico por m², PADRÃO ALTO, R-1 (residencial unifamiliar)

$$R\$ 2.628,78 / m^2 \times 2,89 = R\$ 7.597,17 / m^2$$

VALOR TOTAL DE ÁREA CONSTRUÍDA

Considerando que, obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços; impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor, além de outras incidentes não compõe o índice CUB; além de que, os materiais utilizados na edificação são de alto padrão diferenciando de demais imóveis, tais como piso de mármore de carrara, travertino vários importados adotamos um acréscimo de 20% (vinte por cento)

$$R\$ 7.597,17 / m^2 \times 20\% \times 1.659,32 m^2 = R\$ 15.127.263,30$$

CUSTO TOTAL DA OBRA INCLUINDO MATERIAIS -MÃO DE OBRA - DESPESAS ADMINISTRATIVAS E EQUIPAMENTOS = R\$15.127.263,30

CUSTO TOTAL DO IMÓVEL

$$R\$ 15.127.263,30 + R\$ 3.000.000,00 = R\$ 18.127.363,30, arredondados para R\$ 18.200.000,00 (dezoito milhões e duzentos mil reais)$$



17. CONCLUSÃO TÉCNICA

Utilizando o Método Simplificado e o Método Comparativo de dados de Mercado, com Grau de Fundamentação e Precisão I, com a aplicação da INFERENCIA ESTATÍSTICA, na conformidade da NBR - 14653-2 - NORMA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES, da ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, concluímos que,

a) “ Um terreno de formato irregular , constituído dos lotes oito (8), nove (9), dez (10) e onze(11), da quadra 06, Cadastro NO 11 02 06 08, situado a Avenida Profª Neyde Tonanni Marão, lado ímpar, esquina com a Rua Ermelinda Gomes Medalha, nos Loteamentos “VILLAGIO SAN REMO” e “VILA RESIDENCIAL ESTHER”, nesta cidade, distrito , município e comarca de Votuporanga, com as seguintes e confrontações: “inicia num ponto localizado no alinhamento da avenida Profª Neyde Tonanni Marão, junto à divisa com o lote - cadastro NO 11 02 06 12; daí segue em linha reta confrontando com o referido lote, numa distância de 40,00m até outro ponto; daí deflete à direita e segue em linha reta confrontando com o lote -cadastro NO 11 02 06 01, do loteamento Vila Residencial Esther, numa distância de 11,00 metros até o outro ponto; daí deflete a esquerda e segue em linha reta confrontando com os lotes - cadastros NO 11 02 06 01 e NO 11 02 06 02, do loteamento Vila Residencial Esther, numa distância de 24,00m até outro ponto ; daí deflete a direita e segue em linha reta confrontando com os lotes - cadastros NO 11 02 06 05, NO 11 02 06 06 e NO 11 02 06 07, do loteamento Vila Residencial Esther, numa distância de 33,26 metros até encontrar o alinhamento da rua Ermelinda Gomes Medalha; daí deflete à direita e segue confrontando com a Rua Ermelinda Gomes Medalha, , numa distância de 59,00 metros até outro ponto; daí deflete à direita e segue (em curva) pela confluência da rua Ermelinda Gomes Medalha com a Avenida Profª Neyde Tonanni Marão, com desenvolvimento de 7,85 metros , até outro, ponto; e finalmente segue em linha reta pelo alinhamento da Avenida Profª Neyde Tonanni Marão , numa distância de 39,26 metros até encontrar o ponto inicial da descrição , encerrando uma área de 2.563,27 metros quadrados.; imóvel esse formado pela fusão dos lotes 11 (880,00 m²), 08 (399,12 m²), 09 (399,12 m²) e 10 (885,03 m²) de propriedade de ADERBAL LUIZ ARANTES JUNIOR e sua mulher ELAINE ARROYO DA COSTA ARANTES. na forma do levantamento realizado, é avaliado pela quantia de R\$ 18.200.00,00

(dezoito milhões e duzentos mil reais)



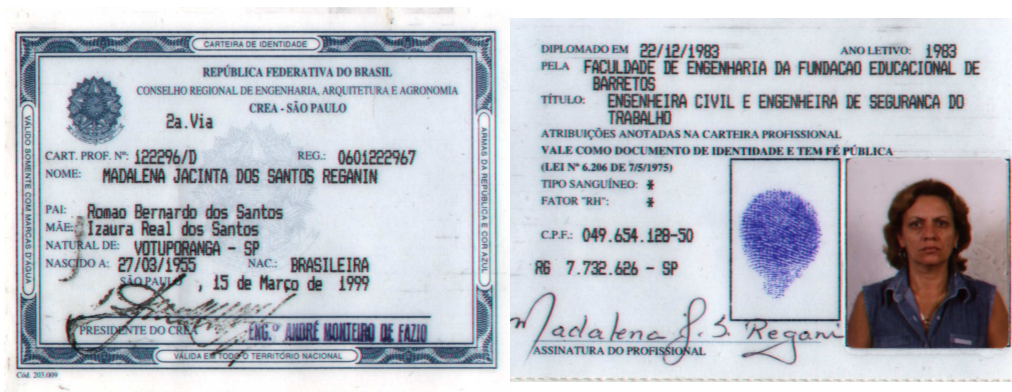
Madalena J. Santos Reganin
Engenheira Civil e de Segurança do Trabalho
CREA.SP - 060.122.296-7

Votuporanga, 28 de outubro de 2020

MADALENA J. SANTOS REGANIN
PERITA JUDICIAL

ENGENHEIRA CIVIL - ENGENHEIRA DE SEGURANÇA DO TRABALHO - AUDITORA AMBIENTAL
CREA.SP. 060.122296-7

Credencial Profissional
CREA.SP. 060.122296-7



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MADALENA J. SANTOS REGANIN, em 28/10/2020 às 21:35, sob o número WVTFP220000883343. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008599-78.2020.8.26.0664 e código 6#3392633.