

SÍLVIO JOSÉ MAFFEI
ENGENHEIRO CIVIL/SANITARISTA
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA 0685037240/D
e-mail: sjmaffei@yahoo.com.br

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 01a. VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS – SP

LAUDO PERICIAL de ENGENHARIA

Avaliação de Imóvel Urbano

Processo Digital nº: 1001198-23.2020.8.26.0562

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Prestação de Serviços

Exequente: Daniel Waldanski dos Santos

Executado: Ary José de Lima e outros

SÍLVIO JOSÉ MAFFEI, perito engenheiro nomeado nos autos presentes, tendo terminado o seu trabalho técnico de engenharia, vem a Vossa presença apresentar o laudo pericial anexado ao processo.

Da mesma forma, vem o perito requerer digno-se esse Meritíssimo Juízo a liberar os honorários periciais depositados, em sua metade até o momento, para o presente fim, com depósito na conta corrente do perito, informada no mandado de levantamento eletrônico – MLE protocolado na sequência do presente laudo pericial.

Nos presentes termos,

Santos, 26 de maio de 2022

ENGo. SÍLVIO JOSÉ MAFFEI
Perito nomeado
CREA 0685037240/D

SÍLVIO JOSÉ MAFFEI
ENGENHEIRO CIVIL/SANITARISTA
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA 0685037240/D
e-mail: sjmaffei@yahoo.com.br

LAUDO PERICIAL DE ENGENHARIA

1. DO OBJETIVO
2. DA VISTORIA
3. DAS CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS E NORMATIVAS
4. DAS RESPOSTAS AOS QUESITOS DAS PARTES
5. DA CONCLUSÃO
6. DO ENCERRAMENTO

1. DO OBJETIVO

O presente laudo pericial tem por objetivo instruir os autos de cumprimento de sentença, que tramitam na 01a. Vara Cível da Comarca de Santos, a mando do Meritíssimo Juiz de Direito, **a fim de realizar avaliação de imóvel urbano** objeto da presente ação (item específico Avaliação de Terreno contendo construção Comercial Urbano); autos esses sob o n. 1001198-23.2020.8.26.0562, onde tem-se Daniel Waldanski dos Santos como parte exequente e Ary José de Lima e outros, como parte executada.

2. DA VISTORIA

Para o bom e fiel desempenho do mandato que lhe foi determinado, compareceu o perito ao imóvel objeto de avaliação, situado na avenida Conselheiro Nébias, n. 315/319 – município de Santos/SP, dia 19.05.2022.

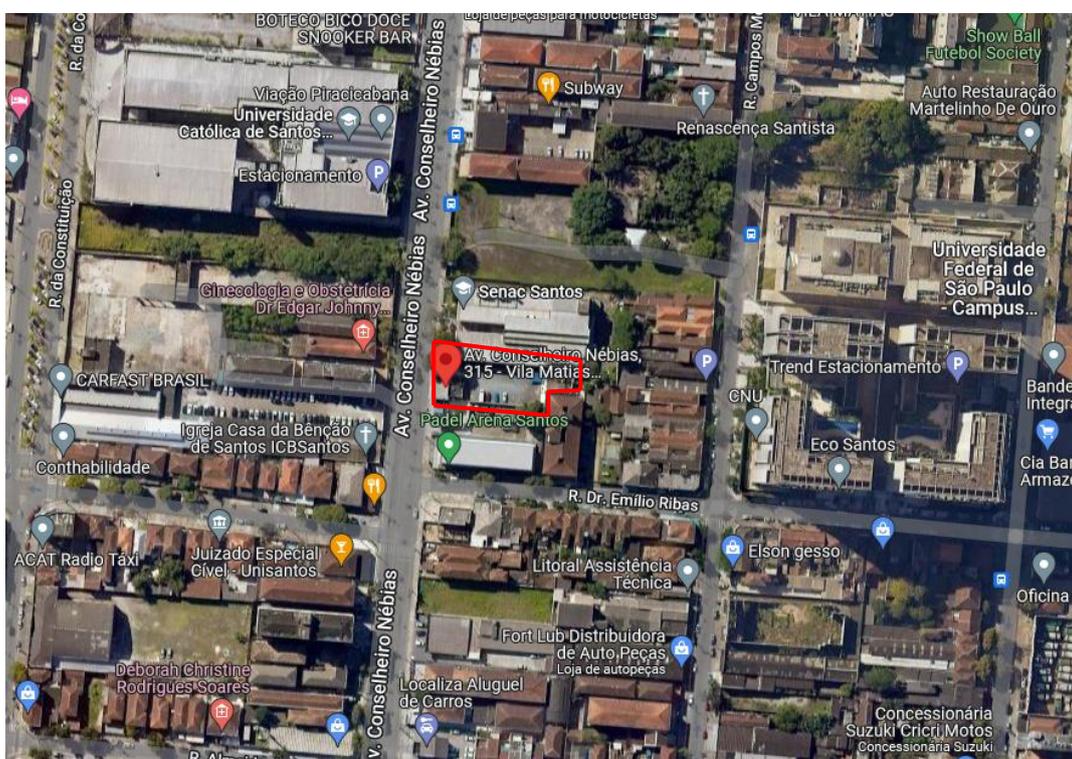
No transcorrer dos imediatos dias seguintes da data da perícia *in loco* o perito realizou as pesquisas de mercado de venda de imóveis comerciais e terrenos na área dos bairros do próprio imóvel e de entorno desse avaliando no município, com fim de pesquisar e levantar dados para cálculo do valor de mercado do m2 da região, para imóveis assemelhados.

SÍLVIO JOSÉ MAFFEI
ENGENHEIRO CIVIL/SANITARISTA
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA 0685037240/D
e-mail: sjmaffei@yahoo.com.br

As instalações do imóvel estavam desocupadas, sem uso, fechadas e trancadas com correntes em seu portão de acesso. Mas, como o portão era amplo e todo vazado em frestas pelos seus montantes construtivos, o perito pôde avaliar eficazmente sua disposição e condição física, estruturas prediais existentes, divisas e divisórias, entre demais aspectos formadores do terreno e construção do imóvel avaliando.

Importante informar a esse Meritíssimo Juízo que o perito não teve como informar as partes diretamente da data da perícia, pois ambas não forneceram nos autos endereço eletrônico de e-mail para o contato pericial.



Imagens de fls. anterior: imagem superior – indicado dentro do retângulo de linhas vermelhas, na área central da imagem, está a localização do imóvel avaliando em uma pequena parcela do bairro da Vila Matias do município de Santos, área objeto da presente perícia de engenharia de avaliação. Tratava-se de um terreno ao nível da calçada frontal (passeio), com pequeno prédio de uso comercial de um único pavimento térreo em seu interior, edificado na parte frontal do terreno, junto à divisória com o passeio.

A área do terreno em questão estava sendo utilizada como estacionamento e lava-rápido para automóveis. Também funcionou a noite uma lanchonete no prédio do local.

Imagem inferior: marcada pelo pingo vermelho com bolinha preta em seu centro está o terreno em avaliação no presente caso, quando ainda em funcionamento como estacionamento e lava-rápido para automóveis. Na sua parte frontal com a pequena construção utilizada à época como escritório administrativo do estabelecimento e, aos fundos, o estacionamento e a área da cobertura azul o lavador de carros.

Quando da presente diligência pericial a área estava em desuso e trancada, com suas instalações em aparente abandono de manutenção. A presente avaliação imobiliária levou em consideração esses itens construtivos, incorporados todos nos resultados.

3. DAS CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS E NORMATIVAS

No presente trabalho técnico de engenharia de avaliação predial urbana comercial, com seu respectivo e principal objeto – o terreno, com a construção tendo um valor exequível porém secundário, foram utilizadas como parâmetro técnico e normativo as seguintes normas técnicas nacionais:

NBR's – ABNT 14.653-1 / 14.653-2 / 15.575 e Norma de Inspeção Predial Nacional – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE Nacional.

3.1. Classificação quanto ao Nível de Inspeção Predial:

. Nível 1

Inspeção Predial realizada em edificações com baixa complexidade técnica, de manutenção e de operação de seus elementos e sistemas construtivos.

Normalmente empregada em edificações com planos de manutenção muito simples ou inexistentes.

SÍLVIO JOSÉ MAFFEI
ENGENHEIRO CIVIL/SANITARISTA
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA 0685037240/D
e-mail: sjmaffei@yahoo.com.br

A Inspeção Predial nesse nível é elaborada por profissionais habilitados em uma especialidade.

Comentário Técnico: a presente inspeção técnico/pericial levou em consideração o nível 1 de classificação, em razão das características do imóvel em questão, principalmente por se tratar de avaliação de imóveis (terreno para uso em estacionamento e lava-rápido de automóveis e pequena construção predial de apoio) e não de análises construtivas/estruturais de falhas e anomalias ou assemelhados.

3.2. Critério e Método de Inspeção Predial:

A elaboração de inspeção predial baseia-se na análise de valores patrimoniais do imóvel comercial objeto de avaliação, diante das condições técnicas de uso do bem imóvel.

As análises do presente caso consistem na identificação e classificação do imóvel em questão em seus diversos componentes de inclusão nas edificações prediais, quanto ao seu uso, funcionalidade, atrativos, interesse externo de mercado, entre outros valores mercadológicos.

Comentário Técnico: No presente caso, as inspeções periciais focaram na identificação acima citada, dentre outros parâmetros de desempenho funcional imobiliário definidos na ABNT NBR 15575.

O Método a ser empregado consiste em:

- Determinação do nível de inspeção (acima expreso);
- Verificação e análise da documentação (utilizados os documentos anexados aos autos, além dos dados colhidos nas pesquisas de mercado no próprio imóvel e nas imediações no próprio bairro e bairros adjacentes);
- Obtenção de informações dos usuários, responsáveis, proprietários e gestores das edificações (no caso presente não houve acompanhamento das partes – a análise focou nos documentos dos autos);
- Vistoria dos tópicos constantes na listagem de verificação (vide no transcorrer do presente item);
- Classificação das funcionalidades do imóvel constatadas nos itens vistoriados, comparadas com a documentação examinada (vide no transcorrer do presente item);
- Classificação e análise dos valores imobiliários de mercado (vide no transcorrer do presente e seguinte item).

Consoante o desenvolvimento dos itens abordados acima, a inspeção predial deverá ser planejada conforme o tipo da edificação, consideradas suas características construtivas, qualidade da documentação entregue ao inspetor e nível de inspeção a ser realizado.

SÍLVIO JOSÉ MAFFEI
ENGENHEIRO CIVIL/SANITARISTA
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA 0685037240/D
e-mail: sjmaffei@yahoo.com.br

O planejamento da vistoria deverá focar uma abordagem dos aspectos cotidianos do uso e da funcionalidade do imóvel.

Comentário Técnico: Determinado o método de trabalho, juntamente com o nível de ação a ser empregado, como o foi em parte realizado durante a diligência pericial *in loco* e, no complemento final, nas presentes análises técnicas para elaboração deste laudo técnico, passa o perito a tecer comentários específicos sobre avaliação de bens e análise de valores de imóvel urbano, abaixo expostos.

3.3. Avaliação de Bens / Procedimento Geral / Imóvel Urbano

Abaixo, está transcrito alguns tópicos das duas normas técnicas que foram mais seguidas pelo perito para realizar o presente trabalho técnico de avaliação de engenharia de valores (14653-1 e 14653-2), no que se refere a procedimentos, metodologia e avaliação mercadológica propriamente dita:

Esta parte da NBR 14653 visa consolidar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de bens.

1 Objetivo

Esta parte da NBR 14653 fixa as diretrizes para avaliação de bens, quanto a:

- a) classificação da sua natureza;
- b) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- c) descrição das atividades básicas;
- d) definição da metodologia básica;
- e) especificação das avaliações;
- f) requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.

7 Atividades Básicas

7.1 Requisição da documentação

Cabe ao engenheiro de avaliações solicitar ao contratante ou interessado o fornecimento da documentação relativa ao bem, necessária à realização do trabalho.

7.2 Conhecimento da documentação

7.2.1 É recomendável que, ao iniciar o procedimento de avaliação, a primeira providência do engenheiro de avaliações seja tomar conhecimento da documentação disponível.

7.3 Vistoria do bem avaliando

7.3.1 Nenhuma avaliação poderá prescindir da vistoria.

7.3.2 A vistoria deve ser efetuada pelo engenheiro de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado, daí resultando condições para a orientação da coleta de dados.

7.4 Coleta de dados

É recomendável que seja planejada com antecedência, tendo em vista: as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços, enfim, tudo que possa esclarecer aspectos relevantes para a avaliação.

7.4.1 Aspectos Quantitativos

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

7.4.2 Aspectos Qualitativos

Na fase de coleta de dados é recomendável:

- a) buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;

SÍLVIO JOSÉ MAFFEI
 ENGENHEIRO CIVIL/SANITARISTA
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA 0685037240/D
 e-mail: sjmaffei@yahoo.com.br

d) buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

7.5 Escolha da metodologia

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado.

7.6 Tratamento dos dados

Os dados devem ser tratados para obtenção de modelos de acordo com a metodologia escolhida.

7.7 Identificação do valor de mercado

7.7.1 Valor de mercado do bem

A identificação do valor deve ser efetuada segundo a metodologia que melhor se aplique ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado,

7.7.2 Diagnóstico do mercado

O engenheiro de avaliações, conforme a finalidade da avaliação, deve analisar o mercado onde se situa o bem avaliando de forma a indicar, no laudo, a liquidez deste bem e, tanto quanto possível, relatar a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

8 Metodologia aplicável

8.1 Generalidades

8.1.1 A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

8.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

7.1 Documentação

Reportar-se a 7.1 e 7.2 da ABNT NBR 14653-1:2001.

7.3 Vistoria

Além do disposto em 7.3 da ABNT NBR 14653-1:2001, observar, no que couber, o descrito em 7.3.1 a 7.3.5

7.3.1 Caracterização da região

8.1 Procedimentos gerais

8.1.1 Observar 7.5 da ABNT NBR 14653-1:2001.

8.1.2 Quando couber e o objetivo for a identificação do valor de mercado, é recomendável que sejam apresentadas considerações quanto ao aproveitamento eficiente do imóvel.

8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

8.2.1.1 Planejamento da pesquisa

8.2.1.2 Identificação das variáveis do modelo

8.2.1.4.2 Tratamento por fatores

Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;

SÍLVIO JOSÉ MAFFEI
 ENGENHEIRO CIVIL/SANITARISTA
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA 0685037240/D
 e-mail: sjmaffei@yahoo.com.br

- b) isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;
 c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
 d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

8.2.1.4.3 Tratamento científico

Quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, devem ter seus pressupostos devidamente explicitados e testados. Quando necessário, devem ser intentadas medidas corretivas, com repercussão na classificação dos graus de fundamentação e precisão.

Outras ferramentas analíticas para a indução do comportamento do mercado, consideradas de interesse pelo engenheiro de avaliações, tais como redes neurais artificiais, regressão espacial e análise envoltória de dados, podem ser aplicadas, desde que devidamente justificadas do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente.

Todos os itens acima expressos, além de vários outros inseridos na norma foram seguidos pelo perito no presente caso, desde os requisitos da documentação (anexadas aos autos), até os itens relacionados com coleta de dados de mercado e escolha da metodologia de avaliação, no caso, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em razão da farta oferta de imóveis a venda semelhantes ao imóvel avaliando no bairro onde está inserido e nos bairros próximos e semelhantes do mesmo município. O valor da metragem quadrada da região onde se encontra o imóvel avaliando foi o foco principal do presente trabalho técnico.

3.3.1. Dados do Imóvel Avaliando (Terreno com pequena construção na av. Conselheiro Nébias – Santos/SP)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS	
MATRÍCULA 62.772	FIGURA 1	Santos, 05 de novembro de 19 96
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: — PRÉDIOS RESIDENCIAS SOB Nos. 315 e 319 À AVENIDA CONSELHEIRO NÉBIAS, com todas as suas dependências, instalações e benfeitorias, e seu respectivo terreno que mede 14,65 metros de frente para a Avenida Conselheiro Nébias; pelo lado direito de quem da referida via pública olha para o terreno, em três segmentos: o primeiro mede 50,00 metros, onde confronta com o prédio no. 321 da Avenida Conselheiro Nébias; o segundo vira à esquerda em ângulo reto, numa distancia de 7,30 metros; e o terceiro vira à direita em ângulo reto, numa distancia de 10,00 metros, confrontando nos dois últimos segmentos com o prédio no. 120 da Rua Emílio Ribas; pelos fundos mede 7,35 metros, onde confronta com o prédio no. 120 da Rua Emílio Ribas e com os prédios nos. 309 e 313 da Avenida Conselheiro Nébias e pelo lado esquerdo mede 60,00 metros, onde confronta com os prédios nos. 309 e 313 da Avenida Conselheiro Nébias, encerrando a área total de 806,00m2.		
PROPRIETÁRIOS: — LUIZ EDUARDO MONTE ALEGRE BUENO, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com MARLISE GIANNOCCARO BUENO, brasileiros, médicos, RG. nos. 2.718.701-SSP/SP e 4.330.098-SSP/SP e CFC nos. 437.392.968-87 e 838.558.748-91, respectivamente, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Mato Grosso, no. 418.		
REGISTROS ANTERIORES: — Registro no. 6 feito na matrícula no. 10.031, em 13-11-1.992, e Registro no. 4, feito na Matrícula no. 62.441, em 04-09-1.996. (fusão).		

SÍLVIO JOSÉ MAFFEI
ENGENHEIRO CIVIL/SANITARISTA
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA 0685037240/D
e-mail: sjmaffei@yahoo.com.br

No início do texto da matrícula do imóvel avaliando, acima reproduzida, podem ser vistas algumas das características do terreno, quais sejam, dimensões, disposição, confrontos. Entretanto, para uma correta avaliação do bem, segundo a norma o avaliador deve levar em consideração também as benfeitorias, as vizinhas e o bairro onde está inserido o bem, para se ter um posicionamento ampliado de todas as interferências externas que influenciam no valor de mercado de um imóvel urbano.

Dessa forma, o perito refletirá aqui no laudo as principais características internas e externas ao imóvel avaliando propriamente dito, formadoras do preço de mercado de tal bem. Os preços ou valores de mercado finais irão se basear, no presente caso, no valor da metragem quadrada onde está inserido o imóvel.

1) Do Terreno e das Benfeitorias onde está inserido o bem objeto da presente avaliação:

- Terreno: A área livre do terreno, sem benfeitorias, perfaz em torno de 80% do imóvel (essa quantificação não necessita de exatidão, pois não interferirá no preço final de avaliação);
- Terreno descoberto e com piso em concreto;
- Terreno com edificação, cercado por muros de alvenaria nas laterais e fundos e, na frente para o passeio, parte por parede de alvenaria da edificação e parte por portão de alumínio;
- Construção em concreto armado e alvenaria, contendo bloco único de um pavimento térreo, contendo divisórias de salas e cozinha, com balcão de atendimento, em seu interior;
- Imóvel localizado próximo de escolas, mercados, lojas e estabelecimentos comerciais variados;
- Instalações encontravam-se fechadas, sem uso.

2) Do Entorno e do Bairro onde está inserido o imóvel avaliando:

- Ruas e avenidas asfaltadas, com áreas para estacionamento de autos;
- Calçadas para pedestres revestidas;
- Existência de guias e sarjetas nas vias;
- Arborização dispersa pelas ruas do bairro, luz elétrica, água e esgoto encanado;
- Área urbanizada, com ordenamento urbano;
- Vias de tráfego sinalizadas, transporte público;
- No bairro existem comércios pequenos, médios e grandes em diversos pontos, com mercados, farmácias, lojas de conveniência, padarias, restaurantes, órgãos públicos e privados, entre outros.

Na visão do perito em relação ao mercado imobiliário atual, o terreno em questão encontra-se em ponto procurado para construção de edificação comercial.

SÍLVIO JOSÉ MAFFEI
 ENGENHEIRO CIVIL/SANITARISTA
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA 0685037240/D
 e-mail: sjmaffei@yahoo.com.br

3.3.2. Dados de Coleta das Amostras de Mercado da Área do Imóvel Avaliando (para uso nos cálculos do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado). Busca do valor do m² da área do município e em seu entorno, onde localizado o imóvel em questão:

Terrenos com pequenas benfeitorias em sua maioria, semelhantes ao avaliando, todos com as mesmas finalidades básicas para uso ao qual está inserido e seja potencial o avaliando, para se ter um comparativo que expresse a realidade do valor de mercado a ser conseguido ao final dos cálculos – valor do metro quadrado na região avaliada (informações abaixo recolhidas com vizinhos de terrenos visitados e conferidas com sites de vendas de imóveis – Imovelweb e Vivareal):

- 1) Terreno com pequena benfeitoria – rua Campos Melo, Vila Matias: preço de venda a vista – R\$ 5.500.000,00. 1.560m². V.U. = R\$ 3.525,64/m².
- 2) Terreno com pequena benfeitoria (lava-rápido e estacionamento) – rua Silva Jardim, Vila Matias: preço de venda a vista – R\$ 9.500.000,00. 1.800m². V.U. = R\$ 5.277,78/m².
- 3) Terreno com pequena benfeitoria – av. Conselheiro Nébias, Vila Matias: preço de venda a vista – R\$ 2.400.000,00. 791m². V.U. = R\$ 3.034,13/m².
- 4) Terreno com pequena benfeitoria – rua Joaquim Távora, Vila Matias: preço de venda a vista – R\$ 4.200.000,00. 1.100m². V.U. = R\$ 3.818,18/m².
- 5) Terreno com pequena benfeitoria – rua Rodrigues Alves, Macuco: preço de venda a vista – R\$ 2.200.000,00. 484m². V.U. = R\$ 4.545,45/m².
- 6) Terreno sem benfeitorias – rua Rodrigues Alves, Macuco: preço de venda a vista – R\$ 1.500.000,00. 500m². V.U. = R\$ 3.000,00/m².
- 7) Terreno com pequena benfeitoria – av. Dr. Moura Ribeiro, Marapé: preço de venda a vista – R\$ 1.100.000,00. 423m². V.U. = R\$ 2.600,47/m².
- 8) Terreno com metade em benfeitoria – Encruzilhada: preço de venda a vista – R\$ 9.000.000,00. 1.278m². V.U. = R\$ 7.042,25/m².
- 9) Terreno com pequena benfeitoria – rua Carvalho de Mendonça, Marapé: preço de venda a vista – R\$ 1.500.000,00. 400m². V.U. = R\$ 3.750,00/m².
- 10) Terreno com pequena benfeitoria – rua Frei Francisco Sampaio, Embaré: preço de venda a vista – R\$ 1.450.000,00. 392m². V.U. = R\$ 3.698,98/m².
- 11) Terreno com benfeitorias – Rua Marquês de Herval, 195, Valongo: preço de venda a vista – R\$ 3.000.000,00. 1.000m². V.U. = R\$ 3.000,00/m².
- 12) Terreno com pequena benfeitoria (lava-rápido e estacionamento) – av. Marechal Deodoro, Gonzaga: preço de venda a vista – R\$ 5.600.000,00. 550m². V.U. = R\$ 10.181,82/m².

SÍLVIO JOSÉ MAFFEI
 ENGENHEIRO CIVIL/SANITARISTA
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA 0685037240/D
 e-mail: sjmaffei@yahoo.com.br

- 13) Terreno com pequena benfeitoria – rua Piratininga, Aparecida: preço de venda a vista – R\$ 8.000.000,00. 1.421m2. V.U. = R\$ 5.629,84/m2.
- 14) Terreno com benfeitorias – Av. Francisco Glicério, J. Menino: preço de venda a vista – R\$ 9.600.000,00. 1.365m2. V.U. = R\$ 7.032,97/m2.

3.3.3. Fotografias feitas *in loco* pelo perito quando da diligência pericial e imagens copiadas do Google Maps do imóvel Avaliando



SÍLVIO JOSÉ MAFFEI
ENGENHEIRO CIVIL/SANITARISTA
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA 0685037240/D

e-mail: sjmaffei@yahoo.com.br



Fotos acima: as quatro fotografias retro (duas em fls. anterior e duas imediatamente acima) mostram a maior parte das instalações do terreno e benfeitorias do imóvel do executado, objeto da presente avaliação de valor de mercado. Elas mostram que o imóvel era formado na sua maior parcela por terreno aberto ao meio e concretado em seu piso, onde abrigava um estacionamento e lava-rápido para autos e que estava desativado e fechado quando da presente perícia *in loco*. Na parte frontal do terreno, junto ao passeio, havia a edificação que abrigava salas, banheiro e cozinha, além da lanchonete.



Imagens acima: copiadas do Google. A superior mostra a fachada do imóvel e, na imagem inferior, a lanchonete quando ainda em funcionamento. A cobertura mostrada sobre os veículos estacionados da imagem inferior não mais existe nas instalações do terreno/imóvel avaliado.

3.3.4. Cálculo do Valor de Mercado do Imóvel Avaliando (Método Comparativo Direto)

- a) Média aritmética dos V.U. (valores unitários) das amostras totais (14 amostras de ofertas) = R\$ 4.724,11.

SÍLVIO JOSÉ MAFFEI
 ENGENHEIRO CIVIL/SANITARISTA
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA 0685037240/D
 e-mail: sjmaffei@yahoo.com.br

- b) Média aritmética dos V.U. (valores unitários) das amostras com descarte dos valores fora da curva de limites inferior e superior: foram descartados os valores das amostras 3, 6, 7, 11 e 12 (item 3.3.2 do laudo) = R\$ 4.924,57.
- c) Média Aritmética Homogeneizada (Valor Final do m2) = R\$ 4.924,57
 (valor homogeneizado)

As condições construtivas em geral, de uso potencial do imóvel e da localização já estão ajustados nos cálculos da média homogeneizada de valores por metro quadrado (m2).

V.U. homogeneizado do m2 do Imóvel Avaliando = R\$ 4.924,57

Valor Final de Avaliação do Imóvel Avaliando:
 V.U. Homogeneizado x Área útil do imóvel
 (apresentado abaixo)

Valor Final de Avaliação do Imóvel:
 (para a presente data)

R\$ 4.924,57 X 806,00m2 = R\$ 3.969.203,40

(três milhões, novecentos e sessenta e nove mil, duzentos e três reais e quarenta centavos)

4. DAS RESPOSTAS AOS QUESITOS DAS PARTES

. As partes não apresentaram quesitos para serem respondidos pelo perito.

SÍLVIO JOSÉ MAFFEI
ENGENHEIRO CIVIL/SANITARISTA
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA 0685037240/D
e-mail: sjmaffei@yahoo.com.br

5. DA CONCLUSÃO

Diante das análises técnicas e documentais nos itens anteriores expostas, todas baseadas em normas técnicas nacionais, com os cálculos e seus resultados já levando em consideração a homogeneização de dados e a potencialidade para o mercado imobiliário de uso do terreno em questão, **CONCLUI** o perito seu laudo pericial da seguinte forma:

Valor de Avaliação de Mercado do presente Imóvel:
(para a atual data)

R\$ 3.969.203,40

(três milhões, novecentos e sessenta e nove mil, duzentos e três reais e quarenta centavos)

6. DO ENCERRAMENTO

Certo de haver cumprido a missão que lhe foi confiada por esse Meritíssimo Juízo, encerra o perito o presente laudo pericial, que segue protocolado nos autos, em um total de quinze folhas.

Santos, 26 de maio de 2022

ENGo. SÍLVIO JOSÉ MAFFEI
Perito nomeado
CREA 0685037240/D
e-mail: sjmaffei@yahoo.com.br