

TELMO PEREIRA CARDOSO

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600723394

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REG. MTE 17.731

PERITO JUDICIAL

telmo.cardoso@yahoo.com.br

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
FORUM REGIONAL I - SANTANA - COMARCA DE SÃO PAULO

PROCESSO Nº: **0110790-73.2008.8.26.0001**
FINALIDADE: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
AÇÃO: EXECUÇÃO TÍTULO EXTRAJUDICIAL
REQUERENTE: ZILDA VIDAL TORRES
REQUERIDO: ARI ESPEIORIN E OUTROS

TELMO PEREIRA CARDOSO, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado às fls. 132 nos autos deste processo, vem se manifestar e responder quesitos complementares, referentes e constantes do pedido de impugnação apresentado pelo requerido, de fls. 214 a 251 e apresentar LAUDO DE RETIFICAÇÃO DE AVALIAÇÃO.

DA NULIDADE DO LAUDO APRESENTADO

Pede o requerido, a nulidade do Laudo Pericial alegando:

- 1) Que o Perito do Juízo comunicou as partes sobre data, hora e local em que realizaria a pericia, no entanto destinou as mensagens eletrônicas para endereços errados.

Manifestação do Perito: De fato houve equívoco por parte deste perito quanto à comunicação da realização da vistoria pericial, o que não invalida o trabalho pericial visto que a vistoria foi realizada e a avaliação foi elaborada tomando por base as constatações do perito "in loco", os elementos constantes dos autos, a pesquisa de mercado e a aplicação dos métodos de avaliação normatizados.

- 2) Que o imóvel foi subavaliado, “uma vez que somente o Proprietário (Executado) é quem conhece a fundo as características que devem ser informadas ao Perito, tais benfeitorias e investimentos realizadas no imóvel, datas de construções e reformas, etc.”

Manifestação do Perito: Todas as informações necessárias e suficientes à elaboração do trabalho pericial foram coletadas durante a vistoria pelo perito e obtidas nos documentos juntados aos autos.

Como exemplo: a data de construção do imóvel consta do documento de fls. 67 e 196 Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU.

O não acompanhamento da vistoria pelo requerido, e também pela requerente, não invalida o trabalho pericial posto que o perito obteve as informações através de vistoria “in loco” do imóvel avaliando, através do exame dos documentos juntados aos autos; através da aplicação do Método Comparativo Direto que o perito utilizou para avaliação do terreno comparando o terreno do imóvel avaliando com valores de terrenos similares e na mesma região, e, para determinação das benfeitorias o perito utilizou o Método do Custo de Reprodução empregando para o metro quadrado de construção, o CUB – Custo Unitário Básico para edificação COMERCIAL, e não residencial como alega o requerido.

- 3) Que “apenas a título exemplificativo, ficaram de fora (i) um elevador de carga existente na edificação que por si só vale mais de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) , (II) cabeamento trifásico existente em todos os pavimentos, que valem no mínimo R\$ 50.000,00, (iii) o fato dos imóveis paradigmas serem residenciais e o avaliado ser comercial/industrial, etc.”

Manifestação do Perito: O elevador tipo “monta carga” foi considerado na avaliação das benfeitorias e consta do laudo pericial às fls. 178, 181 e 182. Verificar que, às fls. 187 na avaliação das benfeitorias consta no ultimo paragrafo: “Acrescentamos a Taxa de BDI (Bonificação e despesas Indiretas) de 25% e mais 30% para os itens não incluídos no custo informado e referentes à: projetos, impostos, taxas e despesas cartoriais, fundações e elevadores, ...”

Quanto ao cabeamento trifásico, foi considerado na avaliação visto que utilizei o custo do metro quadrado de construção para edifício comercial o que inclui as instalações elétricas.



TELMO PEREIRA CARDOSO

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600723394

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REG. MTE 17.731

PERITO JUDICIAL

telmo.cardoso@yahoo.com.br

263
C**RESPOSTAS AOS QUESITOS DE FLS. 220 A 222**

- 01) Valor do elevador incluído na avaliação das benfeitorias, ver item 3 na manifestação do perito, acima.
- 02) Ver resposta ao quesito anterior.
- 03) Valor do cabeamento trifásico incluído na avaliação das benfeitorias, ver item 3 na manifestação do perito, acima.
- 04) Ver resposta ao quesito anterior.
- 05) O perito não comparou o imóvel avaliando com imóveis residenciais. A avaliação contemplou valor do terreno e valor de benfeitorias e os métodos estão suficientemente claros e fundamentados no laudo pericial.
- 06) O valor de R\$ 4.072,20 (quatro mil e setenta e dois reais e vinte centavos de real) a que se refere o requerido é o valor médio, encontrado pelo requerido em pesquisa que procedeu em março/2013 e que foi obtido através da média aritmética de valores de oferta de imóveis. Na pesquisa, vários imóveis tem características bastante diferentes daquelas do imóvel avaliando e não há indicação precisa quanto à localização dos imóveis, sendo que em sua maioria a informação é que se localizam no bairro da Casa Verde, o que é informação vaga já que o bairro da Casa Verde tem varias regiões diferentes com valores imobiliários diferentes. Os valores dos imóveis constantes da pesquisa apresentada pelo requerido indicam que a localização, o acabamento, o estado de conservação entre outras importantes características, diferem, e muito, das características do imóvel avaliando. Em alguns dos imóveis constam informações como : excelente acabamento, elevador panorâmico, ótimo estado de conservação, o que não é a realidade do imóvel avaliando, que conforme pude constatar não tem elevador panorâmico, não tem excelente acabamento e não apresenta ótimo estado de conservação.
- 07) Outro ponto a ser considerado é que a pesquisa feita pelo requerido é de março/2013 enquanto a avaliação pericial é de outubro/2012 e a pesquisa de valores é de setembro/2012.

O valor da avaliação no laudo pericial foi obtido empregando-se os métodos e critérios legais e considerando, no caso da avaliação do terreno, imóveis no mesmo bairro do imóvel avaliando, o Parque Peruche, e, no caso da avaliação das benfeitorias considerando o custo de reposição e os fatores de depreciação compatíveis com o imóvel avaliando.

O valor de avaliação que o requerido pretende seja considerado, foi obtido pela simples media aritmética de valores de imóveis de características diferentes do imóvel avaliando, em locais não definidos exatamente e em época diferente da pesquisa do perito judicial.

Portanto não se deve utilizar, o valor de R\$ 4.072,20 (quatro mil e setenta e dois reais e vinte centavos de real) como valor de avaliação do imóvel avaliando.



TELMO PEREIRA CARDOSOENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600723394
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REG. MTE 17.731

PERITO JUDICIAL

telmo.cardoso@yahoo.com.br

- 08) Não, o acompanhamento da vistoria por qualquer das partes não pode alterar a avaliação do imóvel.
- 09) Sim, considere como área total construída, a área total de 600 metros quadrados que inclui a área constante da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU (fls. 67 e 196) = 300 metros quadrados e mais 300 metros quadrados que constatei como existentes no local.
- 10) Ver reavaliação adiante.

RETIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

VALOR DO TERRENO = R\$ 390.382,35

Mantenho o valor do terreno conforme avaliação e laudo inicial em outubro / 2012.

DAS BENFEITORIAS - RETIFICAÇÃO

Nível de Precisão: Simplificado e de acordo com a NBR 14.653.

Para determinação do valor das benfeitorias (construção, instalações e equipamentos), consideramos o METODO DO CUSTO DA REPRODUÇÃO, utilizando a tabela publicada pelo Sinduscon - Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, publicada na revista Construção nº 135 de Outubro de 2012 da Editora Pini, elaborada em conformidade com a Norma NBR- 12.721 da ABNT.

Naquela publicação o CUB – Custo Unitário Básico de edificações, para edificação comercial, de padrão normal, em São Paulo, é de R\$ 1.176,02 / metro quadrado Acrescentamos a Taxa de BDI (Bonificação e Despesas Indiretas) de 25% e mais 30% para os itens não incluídos no custo informado e referentes à: projetos; impostos, taxas e despesas cartoriais; fundações e elevadores, e aplicamos o fator de depreciação K, adiante conceituado.

RETIFICAMOS A AVALIAÇÃO ANTERIOR CONSIDERANDO AGORA QUE A IDADE DA CONSTRUÇÃO É DE 28 ANOS PARA A AREA DE 300 M2 E DE 15 ANOS PARA OS OUTROS 300 M2, QUE TOTALIZAM OS 600 M2 DE CONSTRUÇÃO.

Padrão construtivo: NORMAL, conforme Tabela 2 da NBR 12721/92 - Norma Brasileira para Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

TELMO PEREIRA CARDOSO

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600723394

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REG. MTE 17.731

PERITO JUDICIAL

telmo.cardoso@yahoo.com.br

265
②

Idade da construção: 28 anos, para a área de 300 m². Na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU expedido pela Secretaria Municipal de Finanças da Prefeitura do Município de São Paulo, cópia às fls. 67 dos autos, consta como área construída 300 m² e como ano de construção, o ano de 1984.

Idade da construção: 15 anos, acatamos como verdadeira a afirmação do requerido conforme às fls. 222 dos autos, de que da área total construída, o pavimento superior tem idade de 15 anos. Consideramos a área de 300 m² para a construção mais recente.

Estado de conservação: regular, necessitando de reparos simples.

Cálculo do Valor das Benfeitorias:

$$V_C = q_C \times A_C \text{ onde:}$$

V_C = Valor da Construção (Construção, Equipamentos, Instalações)

q_C = Valor Unitario da Construção

A_C = Área Total Construída

Assim temos:

$$q_C = R\$ 1.176,02 + 30\% + 25\% \text{ (30\% = itens não incluídos no CUB + 25\% = BDI)}$$

$$q_C = R\$ 1.822,83$$

$$A_C = 300,00 \text{ m}^2$$

$$V_C = R\$ 1.822,83/\text{m}^2 \times 300,00 \text{ m}^2$$

$$V_C = R\$ 1.093.698,00$$

Sendo portanto:

$$V_C = R\$ 546.849,00 \text{ (PARA CADA 300 M}^2 \text{ DE AREA CONSTRUIDA)}$$

Cálculo da Depreciação

Deve ser calculada a depreciação ou perda de valor sofrida pelo desgaste físico decorrente do uso normal do bem.

O método mais aplicado e aceito é o METODO DE ROSS-HEIDECKE onde se aplica ao valor unitario da edificação avalianda, o F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação, determinado pela seguinte expressão:



TELMO PEREIRA CARDOSOENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600723394
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REG. MTE 17.731

PERITO JUDICIAL

telmo.cardoso@yahoo.com.br

286
e

$$F_{oc} = R + K * (1-R)$$

Onde:

R= Coeficiente residual correspondente ao padrão da edificação e encontrado na Tabela 1 do Método.

K = Coeficiente de Ross-Heidecke encontrado na Tabela 2.

No caso do imóvel avaliando temos:

Para a área de 300 m2 com idade de 28 anos

Tabela 1.

Classe = Comercial

Tipo = Galpões

Padrão = Médio

Vida Referencial = 80 anos

Valor Residual = 20 % = 0,20

Tabela 2.

Idade em % da Vida referencial =

28 anos (Idade da Edificação) / 80 (Vida Referencial) = 0,35

Do Quadro A, temos que o estado da edificação é Ref. "e" – "Necessitando de reparos simples"

Consultando a Tabela 2, em linha, com Idade em % da Vida Referencial = 34 (aprox.0,35) e Estado de Conservação na coluna "e", temos que o fator "k" = 0,632

Assim,

$$F_{oc} = R + K * (1-R)$$

$$F_{oc} = 0,35 + 0,632 (1-0,35) = 0,64$$

Então o VALOR DAS BENFEITORIAS = R\$ 546.849,00 X 0,64

VALOR DAS BENFEITORIAS = R\$ 349.983,36 para a construção com idade de 28 anos.

Para a área de 300 m2 com idade de 15 anos

Tabela 1.

Classe = Comercial

Tipo = Galpões

Padrão = Médio

Vida Referencial = 80 anos

Valor Residual = 20 % = 0,20

Tabela 2.

Idade em % da Vida referencial =

15 anos (Idade da Edificação) / 80 (Vida Referencial) = 0,18

Do Quadro A, temos que o estado da edificação é Ref. "e" – "Necessitando de reparos simples"

f

TELMO PEREIRA CARDOSOENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600723394
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REG. MTE 17.731

PERITO JUDICIAL

telmo.cardoso@yahoo.com.br



Consultando a Tabela 2, em linha, com Idade em % da Vida Referencial = 18 e Estado de Conservação na coluna "e", temos que o fator "k" = 0,732

Assim,

$$F_{oc} = R + K * (1-R)$$

$$F_{oc} = 0,18 + 0,732 (1-0,18) = 0,78$$

$$\text{Então o VALOR DAS BENFEITORIAS} = R\$ 546.849,00 \times 0,78$$

VALOR DAS BENFEITORIAS = R\$ 426.542,22 para a construção com idade de 15 anos.

$$\text{VALOR RETIFICADO DAS BENFEITORIAS} = R\$ 349.983,36 + R\$ 426.542,22 =$$

VALOR RETIFICADO DAS BENFEITORIAS = 776.525,58 (setecentos e setenta e seis mil quinhentos e vinte e cinco reais e cinquenta e oito centavos de real)

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO = VALOR DO TERRENO + VALOR DAS BENFEITORIAS

$$\text{VALOR DO TERRENO} = R\$ 390.382,35$$

$$\text{VALOR DAS BENFEITORIAS} = R\$ 776.525,58$$

$$R\$ 390.382,35 + R\$ 776.525,58 = R\$ 1.166.907,93 \text{ (um milhão cento e sessenta e seis mil novecentos e sete reais e noventa e tres centavos de real)}$$

VALOR RETIFICADO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 1.166.907,93 (um milhão cento e sessenta e seis mil novecentos e sete reais e noventa e tres centavos de real)

CONCLUSÃO

Findos os estudos, pesquisas, análises e cálculos necessários, e considerando as ofertas atuais no mercado (Setembro/2012), para imóveis com características similares às do imóvel avaliando, e localizados na mesma região; considerando as diferentes idades de construção do imóvel, parte com 28 anos e parte com 15 anos, concluo que o **Valor Atual de Mercado** (31 de Outubro de 2012) do imóvel situado na Rua José de Oliveira, nº 393, do Parque Peruche, no 23º Subdistrito Casa Verde, Imóvel registrado no 8º Cartório de registro de Imóveis de São Paulo, matrícula nº 95.598. Contribuinte Municipal nº 075.301.0054-8 com 346,80 m2 de terreno e 600 m2 de construção (incluídas construção, instalações e equipamentos) é de **R\$ 1.166.907,93** (um milhão cento e sessenta e seis mil novecentos e sete reais e noventa e tres centavos de real).

São Paulo, 10 de julho de 2013



TELMO PEREIRA CARDOSO

Perito Judicial