



eng.º José Eduardo Molineiro

pós-graduado FAAP/IBAPE em perícias de engenharia -

CREA-SP nº 148.005/D

LAUDO PERICIAL

que versa sobre

avaliação de imóvel

Solicitante: Cartório da 1ª Vara Cível

Comarca: Sorocaba - S.P.

Processo nº 1032584-87.2016.8.26.0602

*Autos da Carta Precatória extraída da Ação
de Execução de Título Extrajudicial*

*Requerente: Fundação Petrobrás de Seguri-
dade Social*

Requerido: Laima Participações Ltda. e OO.

trabalho concluído em: 13/03/2017

ÍNDICE

1-PRESSUPOSTOS	03
1.1. -Objetivo do Laudo	03
1.2. - Procedimento Técnico	03
1.3. - Metodologia de Avaliação	04
2 - O OBJETO EM AVALIAÇÃO	04
3 - A VISTORIA	05
3.1. - A Localização da Área	05
3.2. - O Acesso.....	07
3.3. - O Imóvel Propriamente Dito	10
3.3.1. - A Área	10
3.3.2. - As Benfeitorias	12
4 - CÁLCULOS E VALOR FINAL	19
4.1. - Elementos de Pesquisa	19
4.2. - Valor de m2 de Área na Localidade	21
4.3. - Valor da Área Avalianda	22
4.4. - Valor das Benfeitorias	22
4.5. - Valor Total do Imóvel.....	22
5 - CONCLUSÃO	23
6- ENCERRAMENTO	23

1. - PRESSUPOSTOS

1.1. - OBJETIVO DO LAUDO

Visa o presente laudo coligir e relatar os parâmetros avaliatórios apreciados na vistoria que empreendemos ao imóvel evidenciado nos autos, com o propósito de, ao final, aquilatá-lo perante o mercado imobiliário de Sorocaba, onde ele se situa, através do emprego dos critérios e normas técnicas compatíveis.

1.2. - PROCEDIMENTO TÉCNICO

Para a efetivação deste trabalho, além de criterioso estudo aos autos, empreenderemos um circunstanciado exame ao objeto da avaliação e às cercanias do mesmo, observando suas características intrínsecas, tais quais: dimensões, topografia, vocação e melhores potencialidades de uso, consistência, benfeitorias e construções existentes etc.

Serão também sopesados os demais aspectos que, de maneira direta ou indireta, influenciam em seu valor final de mercado, tais como: distância e acessibilidade ao pólo de desenvolvimento mais próximo, facilidades gerais, dotação de melhoramentos públicos, etc.

1.3. - METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A valia do terreno será aferida apartadamente através do **Método Comparativo de Dados de Mercado**, o que pressupõe o conhecimento dos valores de propriedades em oferta ou já transacionadas, com condições físicas e de localização análogas aos bem tido em análise, pesquisados em classificadas de jornais e agentes imobiliários desta cidade e informações colhidas diretamente junto aos proprietários de terrenos à venda (anúncios em placas afixadas nos próprios imóveis).

Do universo amostral acima referido será deduzida a parcela de 10% (dez por cento) para dissipação do efeito de superestimativa de oferta (fator de elasticidade de negociação). Após, aplicaremos o tratamento matemático determinístico ou método clássico de avaliação, efetuando uma média inicial com os dados amealhados, da qual serão retirados os elementos que apresentarem desvio (superior e inferior) a 30% (trinta por cento). Uma nova média, agora saneada, comporá o valor final do metro quadrado da localidade.

2. - O OBJETO EM AVALIAÇÃO

O imóvel em análise é descrito na matrícula nº 116.774 do 1º O.R.I e Anexos de Sorocaba, na forma reproduzida abaixo:

“O imóvel consistente de um terreno designado por parte da área desmembrada da planta de desdobro elaborada por Ricardo dos Santos Villares e sua mulher, situada no bairro da Campina ou Campininha, perímetro urbano desta cidade, dentro das seguintes divisas, características e confrontações: inicia num ponto de amarração (PA) situado na confluência entre o imóvel de propriedade da Cointreau do Brasil (Licores) Ltda. e o imóvel objeto desta descrição, junto a Rodovia Presidente Castelo Branco, ponto esse representado por um marco de madeira (MM); deste ponto segue no rumo geral SW, por linha divisa na extensão de 102,90 metros confrontando com a propriedade de Cointreau do Brasil (Licores) Ltda., atingindo o ponto vértice; deste ponto deflete à direita e segue em rumo geral SE 369,35 metros confrontando com a área remanescente de propriedade de Ricardo dos Santos Villares, atingindo ai um ponto vértice; deflete à direita e segue em rumo geral NE na extensão de 57,29 metros, confrontando com a Estrada Municipal da Campininha; deflete à direita e segue em curva à direita num desenvolvimento de 42,68 metros; deste ponto segue em reta na extensão de 167,62 metros; deflete à esquerda e segue em curva à esquerda num desenvolvimento de 47,67 metros, confrontando em toda extensão com propriedade da Prefeitura Municipal de Sorocaba, sucessora de Ademir Signori Borsatto e sua mulher Maria Yeda Borsatto; deflete à direita e segue por cerca em rumo geral SE na extensão de 114,70 metros confrontando com a Rodovia Presidente Castelo Branco, atingindo ai o ponto de amarração (PA) onde teve início e onde termina a descrição, encerrando a área de 32.337,72 metros quadrados. Referido imóvel está situado no lado direito da Rodovia Presidente Castelo Branco, sentido interior-capital. A confrontação com a Rodovia Castelo Branco é feita através de uma faixa "non edificandi" de 15,00 metros de largura”.

3. – A VISTORIA

3.1. – A LOCALIZAÇÃO DA ÁREA

O imóvel "sub studio" se situa na porção norte do município de Sorocaba, no antigo bairro da Campina ou Campininha, nas adjacências

das divisas do município de Porto Feliz e nas margens da Rodovia Presidente Mal. Castello Branco, altura do km 91.

Na localidade em questão foi implantado o complexo industrial do município, centralizado no Parque Tecnológico de Sorocaba e a área tem imediata proximidade à montadora Toyota e as suas sistemistas e terceirizadas. A expansão da malha urbana e a instalação de indústrias vêm tomando as áreas livres da região, que, todavia, ainda apresenta baixo nível de adensamento populacional, preservando as características rurais, das propriedades de médio porte (chácaras, sítios e pequenas fazendas), nas quais se pratica o extrativismo agropecuário semi-intensivo. Detalhes da ocupação local podem ser apreciados na imagem abaixo.



O comércio praticado nas proximidades é praticamente inexistente, impondo aos moradores locais o deslocamento até os núcleos urbanos do Cajuru e do Éden ou ao centro comercial e financeiro de Sorocaba, distante 25.000 metros, para o abastecimento víveres e gêneros de consumo ou a aquisição de bens de natureza durável e serviços, como: as unidades de ensino, correio, agências bancárias, além do atendimento médico-hospitalar e ambulatorial.

3.2. - O ACESSO

O acesso ao centro da cidade pode ser realizado, partindo-se do imóvel pela Rodovia Presidente Marechal “Castello Branco” (SP-280), pela qual se deve seguir até o km 79, tomando em seguida o acesso para a Rodovia Senador José Ermírio de Moraes (Castelinho) e por esta prosseguir por mais 12,5 km até Sorocaba. A “Estrada Raimundo D. Castilho”, também se presta a tal fim.





eng.º José Eduardo Molineiro

pós-graduado FAAP/IBAPE em perícias de engenharia -

CREA-SP nº 148.005/D



Foto nº 01 (📍): A Rodovia Presidente Castelo Branco (SP 280) é visualizada no sentido capital/interior e possui condições de tráfego rápido e seguro em suas duas pistas de rolagem.



Foto nº 02 (📍): O acesso ao imóvel avaliado, indicado por seta, é praticado por uma pista marginal a Rodovia Presidente Castelo Branco (SP 280) no sentido interior/capital.



Foto nº 03 (📍): Tomada da via marginal à Rodovia Presidente Castelo Branco, pela qual se acessa o imóvel avaliando.



Foto nº 04 (📍): A estrada da Campininha, atualmente designada "Estrada Raimundo D. Castilho", pela qual também se acessa o imóvel avaliando tem o leito carroçável em terra batida.

3.3. - O IMÓVEL PROPRIAMENTE DITO

3.3.1. - A Área

A área encerrada pelo imóvel avaliando, segundo o seu título de propriedade é de 32.337,72 metros quadrados, e essa superfície se projeta em campo sob a forma de uma figura geométrica irregular.

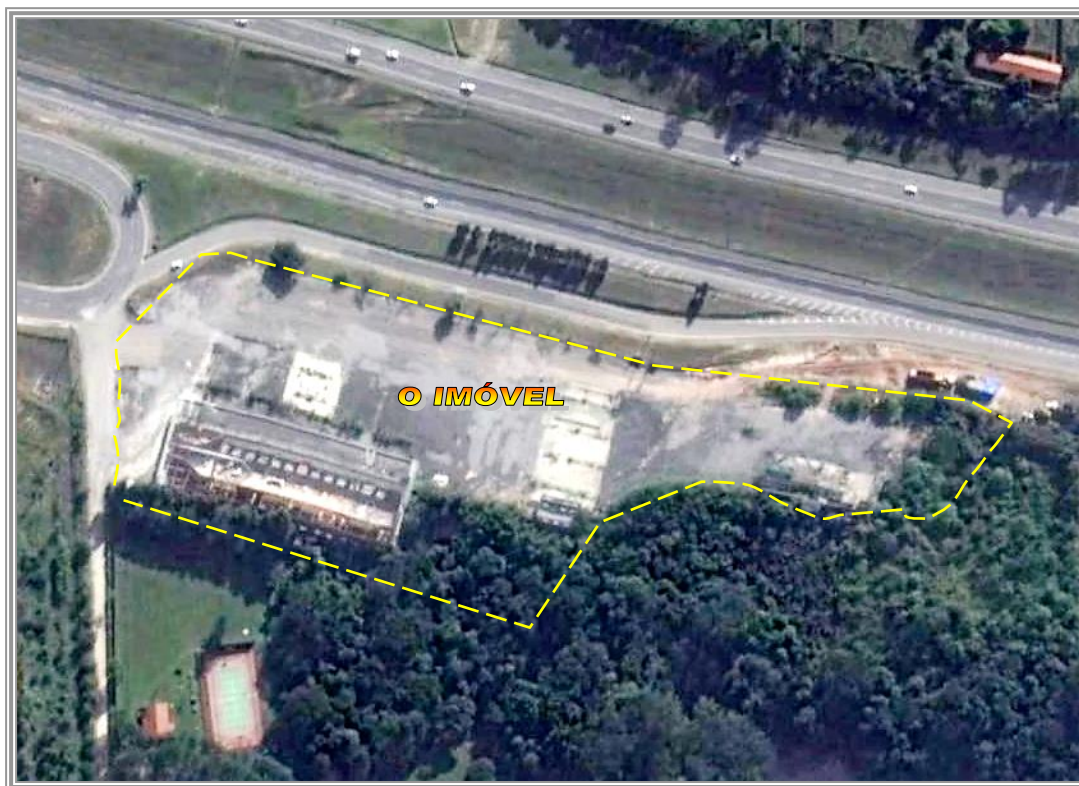


Imagem nº 02 (↑): A imagem em elevação destaca os contornos do imóvel avaliando.

As lindes desse terreno estão perfeitamente definidas em campo, muito embora não existam muros ou outros tipo de delimitação em grande extensão das suas linhas periféricas.

O perfil topográfico do terreno é caracterizado como plano, o que possibilitou acomodar todas as instalações e equipamentos próprios das atividades que ali existiam.

Mesmo um exame expedito realizado ao solo das adjacências ao imóvel estudado revelou-o de boa resistência mecânica com sustentação para construções de grande porte. O terreno tem consistência seca, ainda quando submetido a elevados índices de pluviometria.



Foto nº 05 (↔): A imagem aérea do imóvel avaliando foi obtida a partir da Rodovia Presidente Castelo Branco.

Foto nº 06 (↔): A propriedade é vislumbrada sob outra perspectiva.



Foto nº 07 (↔): Pode-se observar o imóvel avaliando sob outro ângulo e algumas de suas benfeitorias ali instaladas.



3.3.2. – As Benfeitorias

O imóvel era dotado de equipamentos e instalações apropriadas para a exploração comercial no ramo de venda de combustíveis e prestação de serviços. Tais benfeitorias serão destacadas em imagens comparativas do “Google Earth” de 2011 com a dos dias atuais.

Foto nº 08 (↔): Imagem do restaurante obtida através do “Google Earth” em 2011.





Foto nº 09 (↩): O conjunto do galpão, onde funcionava o restaurante, está evidentemente abandonado e mostra clara os sinais dessa situação.

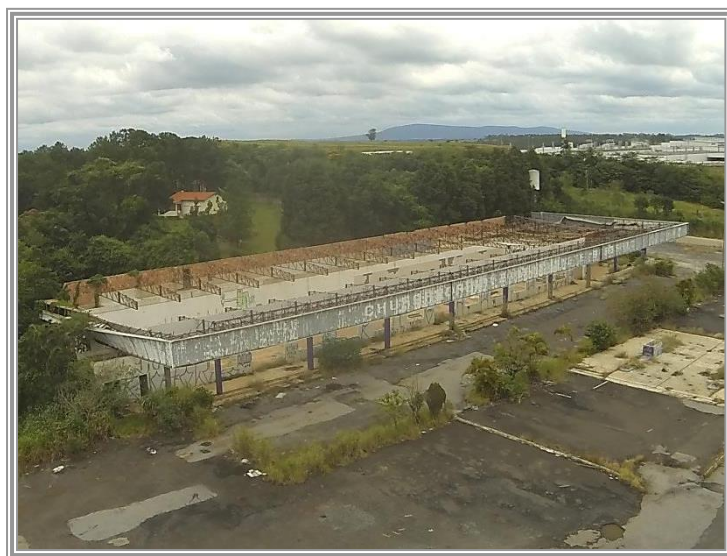


Foto nº 10 (↩): Pela imagem aérea são vistas as estruturas metálicas que sustentavam o telhado do restaurante.



Foto nº 11 (↩): O interior do prédio do restaurante encontra-se totalmente depredado.



Foto nº 12 (↔): O mesmo salão é visualizado no sentido oposto ao da imagem anterior.

Foto nº 13 (↔): Tomada interna de outro espaço do salão do restaurante.



Foto nº 14 (↔): Outro setor do salão do restaurante cujas paredes eram revestidas por pastilhas cerâmicas.



Foto nº 15 (📍): O “hall” dos banheiros que serviam ao restaurante está inviável pela deposição de materiais e alto grau de depreciação.



Foto nº 16 (📍): Outro compartimento do restaurante.



Foto nº 19 (📍): A imagem de 2011 do "Google Earth" destaca o prédio da borracharia e acomodação para viajantes.

Foto nº 20 (📍): O estado de abandono setor destinado à borracharia é observado na imagem.





Foto nº 21 (📍): A propriedade é ainda dotada de casamata de medidores de energia, mas todos os equipamentos elétricos foram suprimidos.



Foto nº 22 (📍): A propriedade era dotada de cabines primárias, cujos equipamentos de medição de energia foram suprimidos.



Isto posto, dá-se por completo o ciclo descritivo que trata das características físicas do imóvel em estudos, restando as ponderações acerca da receptividade que o bem avaliando despertaria se fosse eventualmente oferecido ao mercado imobiliário desta praça.

4. - CÁLCULOS E VALOR FINAL

4.1. - Elementos de Pesquisa

Elemento nº 01

fonte: Casabranca Imóveis
contato: fone (0xx15) 2102-9999 – Sra. Márcia
local: Rodovia Presidente Castelo Branco km 91
área: 54.700,00 m²
fator de gleba(Zagottis): 0,511
fator acessibilidade: 1,00/1,00
elastic. Oferta: 0,90
benfeitorias: não tem
valor total: R\$ 6.570.000,00
valor das benfeit.: R\$ 90.000,00
valor terra nua: R\$ 6.480.000,00
valor/m²: R\$ 118,46

valor/m² homogeneizado = R\$ 208,64

Elemento nº 02

fonte: Casabranca Imóveis
contato: fone (0xx15) 2102-9999 – Sra. Márcia
local: Rodovia Presidente Castelo Branco km 88
área: 48.300,00 m²
fator de gleba(Zagottis): 0,5351
fator acessibilidade: 1,00/1,00
elastic. Oferta: 0,90
benfeitorias: não tem
valor total: R\$ 6.775.000,00
valor das benfeit.: R\$ 110.000,00
valor terra nua: R\$ 6.665.000,00
valor/m²: R\$ 137,99

valor/m² homogeneizado = R\$ 232,09

Elemento nº 03

fonte: Casabranca Imóveis
contato: fone (0xx15) 2102-9999 – Sra. Márcia
local: Rodovia Presidente Castelo Branco km 90
área: 17.700,00 m²
fator de gleba(Zagottis): 0,635
fator acessibilidade: 1,00/1,00
elastic. Oferta: 0,90
benfeitorias: não tem
valor total: R\$ 2.124.000,00
valor das benfeit.: x.x.x
valor terra nua: R\$ 2.124.000,00
valor/m²: R\$ 120,00

valor/m² homogeneizado = R\$ 170,08

Elemento nº 04

fonte: Reis Imóveis
contato: fone (0xx15) 3235-1122 – Sr. Daniel
local: Rodovia Presidente Castelo Branco km 90,5
área: 134.498,00 m²
fator de gleba(Zagottis): 0,3231
fator acessibilidade: 1,00/1,00
elastic. Oferta: 0,90
benfeitorias: não tem
valor total: R\$ 10.759.840,00
valor das benfeit.: x.x.x
valor terra nua: R\$ 10.759.840,00
valor/m²: R\$ 80,00

valor/m² homogeneizado = R\$ 222,84

Elemento nº 05

fonte: Reis Imóveis
contato: fone (0xx15) 3235-1122 – Sr. Daniel
local: Rodovia Presidente Castelo Branco km 91
área: 40.000,00 m²
fator de gleba(Zagottis): 0,562
fator acessibilidade: 1,00/1,00
elastic. Oferta: 0,90
benfeitorias: não tem
valor total: R\$ 4.000.000,00
valor das benfeit.: x.x.x
valor terra nua: R\$ 4.000.000,00
valor/m²: R\$ 100,00

valor/m² homogeneizado = R\$ 160,14

- Cálculo do Valor/m²

Média dos Valores de Pesquisa - (por m² de terreno)

(01)	R\$ 208,64
(02)	R\$ 232,09
(03)	R\$ 170,08
(04)	R\$ 222,84
(05)	R\$ 160,14
	<hr/>
	R\$ 993,79

Valor Médio/m² = R\$ 198,76

Valor superior 30% da média = R\$ 258,38

Valor inferior 30% da média = R\$ 139,13

Obs. Não foi expurgado nenhum elemento por todos se alojarem no interior da zona de dispersão admissível (30% da média pura).

Valor/m² na localidade = R\$ 198,76

4.2. - Valor do m² de Área na Localidade

Valor do m² de Área na Localidade = valor m² de terreno x fator dimensão



Valor do m² de Área na Localidade = 198,76 x 0,588

Valor do m² de Área na Localidade = R\$ 116,87

4.3. - Valor da Área Avalianda

Valor da Área Avalianda = área do terreno x valor/m²

Valor da Área Avalianda = 32.337,72 x 116,87

Valor da Área Avalianda = R\$ 3.779.309,33

4.4. - Valor das Benfeitorias

Obs: Diante das condições ruinosas das benfeitorias ainda existentes na área avalianda será computado para elas uma equivalência estimativa correspondente a 1% do valor total da área, ou seja R\$ 37.793,09 (trinta e sete mil, setecentos e noventa e três reais e nove centavos), devido à possibilidade de aproveitamento de algumas estruturas ou a reciclagem de materiais metálicos.

4.5. - Valor Total do Imóvel

Valor Total do Imóvel = valor da área avalianda + Valor das benfeitorias

Valor Total do Imóvel = R\$ 3.779.309,33 + R\$ 37.793,09

Valor Total do Imóvel = R\$ 3.817.102,42

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 3.817.102,33, ou, em termos comerciais, R\$ 3.820.000,00

(TRÊS MILHÕES, OITOCENTOS E VINTE MIL REAIS).



5. - CONCLUSÃO

Estivesse o bem avaliando em condições normais de venda e fosse ele oferecido ao atual mercado imobiliário desta praça imobiliária de Sorocaba com divulgação eficiente, alcançaria ele em situação de negociação espontânea e desembaraçada, em médio prazo de oferta, o valor de equilíbrio aferido em R\$ 3.820.000,00 (TRÊS MILHÕES, OITOCENTOS E VINTE MIL REAIS).

6. - ENCERRAMENTO

Este laudo pericial encerra 26 (vinte e três) laudas impressas e ilustradas somente em seus respectivos aversos, estando todas enumeradas e rubricadas, seguidas por esta última, que é datada e assinada.

Sorocaba, 10 de março de 2017.


eng.º José Eduardo Molinero
- perito judicial -