

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

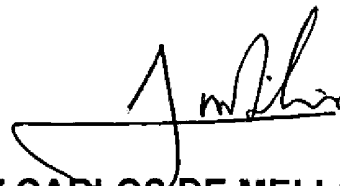
**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 37ª VARA CÍVEL
DO FÓRUM CENTRAL DA CAPITAL – SP.**

TJSP-37ª OF. CÍVEL-09/RBR/2019 13:09 66975

**REF.: PROCESSO Nº 0192831-12.1999.8.26.0002 – 37º OFÍCIO
AÇÃO: INSOLVÊNCIA
AUTOR: JUSTINIANO HYPOLITO COSTA E OUTRO
RÉU: NILZA APARECIDA BREGA COSTA**

LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO, perito judicial nos autos em epígrafe, tendo concluído os trabalhos que lhes foram confiados vem, mui respeitosamente, oferecer o seu LAUDO para a oportuna juntada aos autos.

São Paulo, 02 de abril de 2019

**LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO**
Perito Judicial

Pós Graduado "lato sensu" em Engenharia de Segurança pela Universidade Federal do Espírito Santo.

Pós Graduado "lato sensu" em Perícia e Auditoria Ambiental pelo IPEN - Instituto de Pesquisas Energéticas e Nucleares da Universidade de São Paulo.

100 37 FJAL.15.00011660-9 030419 0917 698

messa defesa 03/04 (P)

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

92985
2620

I - PRELIMINARES

I.1 – INTERESSADO:

Juízo de Direito da 37ª Vara Cível do Fórum Central da Capital / SP.

I.2 – PARTE:

Nilza Aparecida Brega Costa e Justiniano Hypolito Costa.

I.3 - OBJETIVO DO TRABALHO

Trata-se de determinar o valor atualizado de mercado de dois imóveis rurais, constituído de terreno e suas respectivas benfeitorias.

I.4 - OBJETO DA AVALIAÇÃO:

I.4.1 - Individualização:

Trata-se de reavaliar o imóvel objeto da matrícula nº 511 do Cartório de Registro de Imóveis de Ibiúna (fis. 327 dos autos).

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

I.4.2 - Informações Complementares:

I.4.2.1 - Na presente avaliação admite-se como corretas as dimensões constantes da documentação oferecida, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

I.4.2.2 – Este signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

I.4.2.3 - Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, divisas e outros, por não se integrarem com o objetivo primordial desta avaliação.

I.5 - PRESCRIÇÕES NORMATIVAS:

O presente trabalho atende à seguinte norma de Avaliação de Imóveis:

I.5.1 - "Normas para avaliação de imóveis do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia".

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

II – AVALIAÇÃO**II.1 - GENERALIDADES**

Para a reavaliação do imóvel em apreço, nos valeremos de pesquisa de preços para a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, no quanto concerne ao valor da terra, efetuando-se valoração em separado das eventuais benfeitorias existentes. Aduza-se que conforme preconizado pela Norma de Avaliação de Imóveis valer-nos-emos do metro quadrado médio da área maior que contém o imóvel para levar a efeito a avaliação ora pretendida.

II.2 - DA TERRA NUA**II.2.1 - Métodos Básicos ou Técnicos**

De relance sobre os métodos de avaliação de glebas poder-se-ia dizer que se resumem basicamente em dois: o Comparativo Direto e o Involutivo.

II.2.1.1 - Método Comparativo Direto. Generalidades

Consiste o método essencialmente em obter o valor básico unitário do imóvel por comparação com outros que sejam comparáveis. É evidente que quanto maior a analogia maior é a precisão do método.

A grande dificuldade de sua aplicação é a escassez de elementos que ocorrem, geralmente, na prática. Procura-se

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

superá-la ou, pelo menos reduzi-la, aplicando-se fatores denominados de ponderação ou homogeneização relativos a diversas características físicas, de local e a época de cada amostra.

Para se atender ao que determina a Norma Brasileira e a do IBAPE na aplicação do método, compatível com o nível de precisão do laudo, elaborou-se uma Ficha de Análise onde constam os diversos elementos que devem ser obtidos, tem-se adotado o roteiro para a homogeneização apropriado a cada paradigma que se define.

II.2.1.2 - Método Involutivo

Parte-se do valor da fração em que pode ser subdividido o imóvel (lotes residenciais, comerciais, industriais, chácaras de recreio ou mistos), deduzem-se todas as despesas e o valor residual é o valor da gleba.

II.1.1.2.1 - Desenvolvidos. Fórmulas Complexas.

No decorrer do tempo os estudiosos se aprofundaram na solução do problema e apresentaram várias fórmulas mais ou menos complexas, procurando reproduzir com a fidelidade possível, com auxílio da engenharia, em geral e da Matemática Financeira, em particular, as situações reais encontradas na prática.

Como exemplos, citar-se-iam:

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

- Eng^o. Alberto Zagottis - Eng^o. Luiz Augusto Rodrigues
autores do trabalho "Avaliação de Gleba" (revista
Engenharia Municipal no. 9, março/junho - 1.958). -
Engenharia Hélio de Caires.

II.2.1.2.2 - Simplificados. Critérios Diversos

Para contornar as dificuldades acenadas no item anterior, diversos profissionais procuraram, mediante vários critérios de simplificação, propor fórmula de mais fácil aplicação, embora em detrimento da precisão. Poder-se-ia lembrar os nomes citados pelo Eng^o. Oscar A. Olave, do Uruguai; Eng^o. José Barbagelata, do Perú; os Eng^o. Mário A. Scarano e Mário E. Chandias, da Argentina e Eng^o. Rafael Sanches Juarez, do México...

II.2.2 - MÉTODO INVOLUTIVO. APLICAÇÃO**II.2.2.1 - INTRODUÇÃO**

O advento dos computadores permitindo a programação prévia de uma sequência de cálculos aritméticos deu uma nova feição ao problema, viabilizando a aplicação do método Involutivo na sua expressão completa.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

Tendendo a essa circunstância, assumiu-se como base dos cálculos a fórmula desenvolvida pelo Eng^o. Hélio de Caires, um dos melhores trabalhos no gênero pela clareza de expressão e pelo rigor técnico.

Tem-se, pois:

- (I) - Despesas de imobilização do capital e de compra.
- (II) - Despesas de urbanização e arruamento.
- (III) - Despesas de venda (promoção, comissões, cobranças).
- (IV) - Despesas de tributação (fase de urbanização).
- (V) - Despesas de tributação (fase de venda).

A fórmula estabelece a seguinte igualdade:

$$(I) + (II) + (III) + (IV) + (V) + (VI) = (VII)$$

II.2.2.2 - Variáveis

Intervém no problema as seguintes variáveis:

V_i - Valor total apurado na venda dos lotes resultantes do loteamento.

D_c - despesas de compra de gleba bruta, incluindo despesas com certidões, escrituras, imposto de transmissão (sis), registro.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

D_v = despesas de venda de lotes, incluindo despesas administrativas, publicidade, corretores.

D_u = Despesas de urbanização, incluindo projetos, terraplanagem, equipamentos urbanos.

L = Lucro do empreendimento.

r_1 = Taxa de juros capitais realizados

r_2 = Taxa de juros capitais realizados.

t = Prazo total do investimento, compreendendo o período necessário para urbanização e absorção dos lotes.

$t-n$ = Prazo necessário para urbanização e loteamento.

i_t = Imposto territorial, inclusive taxas.

m = Taxa de desconto do imposto territorial pelo beneficiamento da gleba.

v = Taxa de valorização média dos lotes. Não se deve confundir esta valorização que é real com a correção monetária aplicada aos capitais para corrigir seu poder aquisitivo, que seria uma valorização aparente. Na aplicação da fórmula tem-se admitido uma simplificação perfeitamente válida; assim, tem-se assumido que os preços de venda (tabelas de venda) sejam constantemente atualizadas e na proporção da inflação, de modo a não ficar prejudicado o capital realizado (retorno).

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

Admitam-se pré-fixadas as seguintes variáveis:

 $D_c, D_v, r_1, r_2, f_t, m$ e v .

Fixadas essas premissas, vê-se que as diversas parcelas da fórmula passam a ser função das seguintes variáveis:

$$(I) = F1(x, t)$$

$$(II) = F2(D_u, t)$$

$$(III) = F3(V_i, t)$$

$$(IV) = F4(x, t)$$

$$(V) = F5(V_i, t)$$

$$(VI) = F6(V_i, t)$$

$$(VII) = F7(V_i, t)$$

Tem-se, pois, como variáveis dependentes x, t, V_i e D_u .

II.2.2.2.1 - Variável "X"

Por definição:

$$X = A_g \cdot V_g$$

A_g = área de gleba bruta.

V_g = Valor básico da gleba, em R\$/m²

Outrossim, também por definição:

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

$$C_{gl} = \text{correlação gleba-lote} = V_g / V_l$$

onde:

V_l = valor (preço básico unitário em R\$/m², de venda de área útil, obtido em pesquisa no local).

Assim sendo, a expressão de "X" passa a ser:

$$X = A_g \cdot C_{gl} \cdot V_l$$

Por outro lado, sendo:

K = Perda da área útil com as vias de circulação, área verdes e institucionais. Seu valor mínimo foi fixado em 35% no parágrafo 1º alínea IV, art. 4º Lei 6766/79, ter-se-á:

$$A_u = K \cdot A_g$$

Igualmente, há conveniência, meramente, em se examinar o problema para área útil (vendável) de 1000 metros quadrados que se designará por "módulo" e representada pela sigla Mdo.

$$X = 1000 C_{gl} \cdot V_l / K$$

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

II.2.2.2.2 - Variável "t".

Sendo "t" o prazo total do investimento, fica ao arbítrio do profissional escolhê-lo convenientemente, dentro de um campo de variação razoável com as condições de tempo e lugar.

Obviamente, em princípio mantidas as demais condições, quanto maior a área maior será o tempo para a absorção dos lotes.

II.2.2.2.3 - DETERMINAÇÃO DE V_i

Trata-se de obter o valor básico unitário médio, em R\$/m², do lote resultante do fracionamento da gleba. Normalmente, o padrão do loteamento residencial deve atender às condições econômicas locais, motivo pelo qual o valor médio será obtido a partir da pesquisa nas vizinhanças.

II.3 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para a obtenção do valor do imóvel este signatário laborará com base em premissas pré-estabelecidas, ou seja, a área objetivada no presente feito encontra-se inserida em área maior que é passível de loteamento haja vista a proximidade de áreas urbanizadas.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

II.3.1 - DO VALOR BÁSICO UNITÁRIO (R\$/m²):

No presente caso utilizaremos o Método Involutivo para o cálculo do valor da área em estudo valendo-nos de elementos de pesquisa os quais se tratam de lotes de terreno à venda nas circunvizinhanças do imóvel a ser avaliado e com características próximas ao imóvel em apreço.

Sendo assim, dado o número de ofertas de imóveis à venda na região, devidamente homogeneizados consoantes critérios descritos no corpo do Anexo 1, obteve-se o valor básico unitário médio, devidamente demonstrado no Anexo 2 deste trabalho de:

$V_{unit.} = R\$ 80,12 / m^2 - 03/2019$

II.3.2 - ÁREA DO IMÓVEL

A área de terreno do imóvel objeto da matrícula nº 511 do Cartório de Registro de Imóveis de Ibiúna (fls. 327 dos autos) é de:

S = 15,0 alqueires ou 363.000,00 m² = "Sítio Takemura II" = matrícula nº 511 - Cartório de Registro de Imóveis de Ibiúna

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

II.3.3 – RECEITA DE VENDAS

A Receita de vendas total será dada pela dedução de 35% de arruamento, área verde e áreas institucionais, previstos na Lei nº Lei 6766/79 de parcelamento de solo, ou seja:

$$V_1 = R\$ 80,12/ m^2 \times 363.000,00 m^2 \times 65 \%$$

$$V_1 = R\$ 18.904.314,00$$

(Dezoito milhões, novecentos e quatro mil e trezentos e quatorze reais)

II.3.4 – DESPESAS DE URBANIZAÇÃO – Du

Tendo em vista as despesas de urbanização necessárias para que se possa levar a efeito o empreendimento a ser implantado no local teremos os seguintes valores que foram extraídos da revista Construção – Mercado publicadas mensalmente pela Editora Pini.

No caso em apreço os valores foram extraídos da revista nº 197 que lista os serviços acima, resultando:

- Serviços de topografia	R\$ 1.760,05
- Serviços de terraplenagem leve.....	R\$ 1.207,87
- Rede de água potável	R\$ 7.401,56
- Rede de esgoto	R\$ 16.152,94
- Drenagem de água pluviais	
- Galerias.....	R\$ 6.418,52
- Guias e sarjetas.....	R\$ 5.160,70

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

- Pavimentação.....	R\$ 14.062,82
- Rede de iluminação.....	R\$ <u>2.438,65</u>
- Total.....	R\$ 54.603,11/mód.

Para a totalidade da área ora em valoração (15 alqueires ou 363.000,00 m²), temos:

$$D_u = R\$ 54.603,11 / \text{mod.} \times 65\% \times 363.000,00 \text{ m}^2 / 1.000$$

$$D_u = R\$ 12.883.603,80$$

(Doze milhões, oitocentos e oitenta e três mil, seiscentos e três reais e oitenta centavos)

Atualizando-se tal valor para a data do último índice publicado do Índice Nacional de Custo da Construção ter-se-á:

$$D_u = R\$ 12.883.603,80 \times 1.0411 = R\$ 13.413.119,92 - \text{(Treze milhões, quatrocentos e treze mil, cento e dezenove reais e noventa e dois centavos).}$$

II.3.5 – CORRELAÇÃO GLEBA-LOTE

Adotando-se a equação final completa do Engº Hélio de Caíres, página 135, do seu livro, cujos cálculos e operações foram previamente programadas em microcomputador, temos:

$$V_l = R\$ 18.904.314,00$$

$$D_u = R\$ 13.413.119,92$$

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

$$D_c = 2 \%$$

$$D_v = 10\%$$

$$L = 20 \%$$

$$r_1 = 0,6434 \%$$

$$r_2 = 0,6434 \%$$

$$t = 42 \text{ meses}$$

$$t-n = 24 \text{ meses}$$

$$i_t = 0,1652 \%$$

$$m = 0$$

$$v = 0,2466 \%$$

$$1-K = 65\%$$

$$\text{Correlação Gleba-Lote} = C_{gl} = 0,0683$$

II.3.6 – VALOR UNITÁRIO DA GLEBA

O valor unitário da gleba será dado pela multiplicação do valor unitário básico calculado e a correlação gleba-lote, resultando:

$$v_g = R\$ 80,12/m^2 \times 0,0683$$

$$v_g = R\$ 5,47/m^2 \text{ ou } R\$ 132.374,00/\text{alqueire}$$

(Cento e trinta e dois mil, trezentos e setenta e quatro reais) –

03/2019

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

II. 2.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

A avaliação das áreas objetos do presente feito será dada pela aplicação direta do valor unitário pesquisado e homogeneizado para a situação do imóvel valorando, resultando:

 $V_t = v_u \times S$, onde: V_t = valor do terreno avaliado v_u = R\$ 132.374,00/alqueire – março de 2019 S = 15,0 alqueires = "Sítio Takemura II" = matrícula nº 511**II.2.23 – VALOR DA ÁREA**

O valor do imóvel em questão será dado

por:

 $V_{t1} = 15,0 \text{ alq} \times \text{R\$ } 132.374,00/\text{alq}$ *Em numeros redondos:*

$V_{t1} = \text{R\$ } 1.985.610,00 - 03/2019 - (\text{Hum milhão, novecentos e oitenta e cinco mil e seiscentos e dez reais}).$

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

II.3. – CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

Conforme apurado na vistoria levada a efeito por este signatário, as benfeitorias avaliadas pelo colega eng. Pirajá em novembro de 2003, praticamente não existem mais, restando apenas vestígios e ruínas, sem qualquer tipo de aproveitamento, portanto:

$$V_{\text{benfeitoria}} = \text{R\$ } 0,00$$

II.4 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será dado pela soma do terreno e das benfeitorias, ou seja:

→ Valor do terreno 02	R\$ 1.985.610,00
→ Valor das benfeitorias	R\$ <u>0,00</u>
→ Valor do imóvel	R\$ 1.985.610,00

– (Hum milhão, novecentos e oitenta e cinco mil, seiscentos e dez reais) – 03.2019

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

III – CONCLUSÃO

Consoante pesquisa mercadológica e técnica da Engenharia de Avaliações, estima o perito de V. Excia. o valor do imóvel consistente de:

**“IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA nº 511
DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE IBIÚNA SITO NO BAIRRO DO
RIO DO UNA, MUNICÍPIO DE IBIÚNA / SP”.**

em: **R\$ 1.985.610,00 – (Hum milhão, novecentos e
oitenta e cinco mil e seiscentos e dez reais)
– Março de 2019.**

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

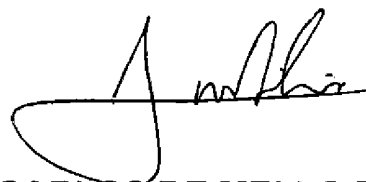
Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

IV - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra o signatário o presente LAUDO PERICIAL, que consta de 20 (vinte) folhas deste papel impressas somente no anverso, onde a primeira e esta última seguem datadas e assinadas para todos os fins de DIREITO, acrescido de 02 (dois) anexos.

São Paulo, 02 de abril de 2019



LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO
Perito Judicial

Pós-Graduado "lato sensu" em Engenharia de Segurança pela Universidade Federal do Espírito Santo.

Pós-Graduado "lato sensu" em Perícia e Auditoria Ambiental pelo IPEN - Instituto de Pesquisas Energéticas e Nucleares da Universidade de São Paulo.

RELAÇÃO DE ANEXOS

1. Pesquisa dos Elementos Comparativos
2. Planilha de Homogeneização dos Elementos