

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Fórum da comarca de Barueri.

Autos do Processo nº 0016732-22.2018.8.26.0068
Exequente: A. CESAR ROMÃO E OUTRO.

JOSÉ ROBERTO BANDOUC, arquiteto, CAU A97436-6, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA** sendo exequente **A. CESAR ROMÃO E OUTRO** e executado **SUMAIA MARIA PUGLISI**, tendo realizado as diligências e averiguações necessárias, vem apresentar a Vossa Excelência os resultados de seu trabalho consubstanciados no seguinte:

LAUDO

São Paulo, 09 de janeiro de 2021.



JOSÉ ROBERTO BANDOUC
Arquiteto-Perito Judicial

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

LAUDO

PRELIMINARES

Refere-se o presente parecer técnico à ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA** sendo exequente **A. CESAR ROMÃO E OUTRO** e executado **SUMAIA MARIA PUGLISI**.

Segundo descreve a petição inicial de fls. 01/05, a partir da decisão do Tribunal de Justiça, o imóvel passou a ser propriedade, em partes iguais, ou seja, 50% para cada uma das partes, requerentes e requeridos.

A partir desta decisão, deu-se o início da fase de alienação do imóvel objeto desta ação, que culminaria na avaliação judicial do mesmo

Portanto, nomeado perito judicial à fl. 89, assumiu o signatário o compromisso geral em Cartório de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a lide focalizada (avaliação do referido bem), e que hora submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue:

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário a vistoria do imóvel no dia 18 de dezembro de 2020 quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita conceituação de seu valor.

Vale lembrar que a vistoria no imóvel se deu com a presença do Sr. Cesar e do Sr. João Noel (caseiro do imóvel avaliando).

Também fizeram parte da vistoria:

-visitas ao entorno da área para cadastramento e levantamento de imóveis semelhantes;

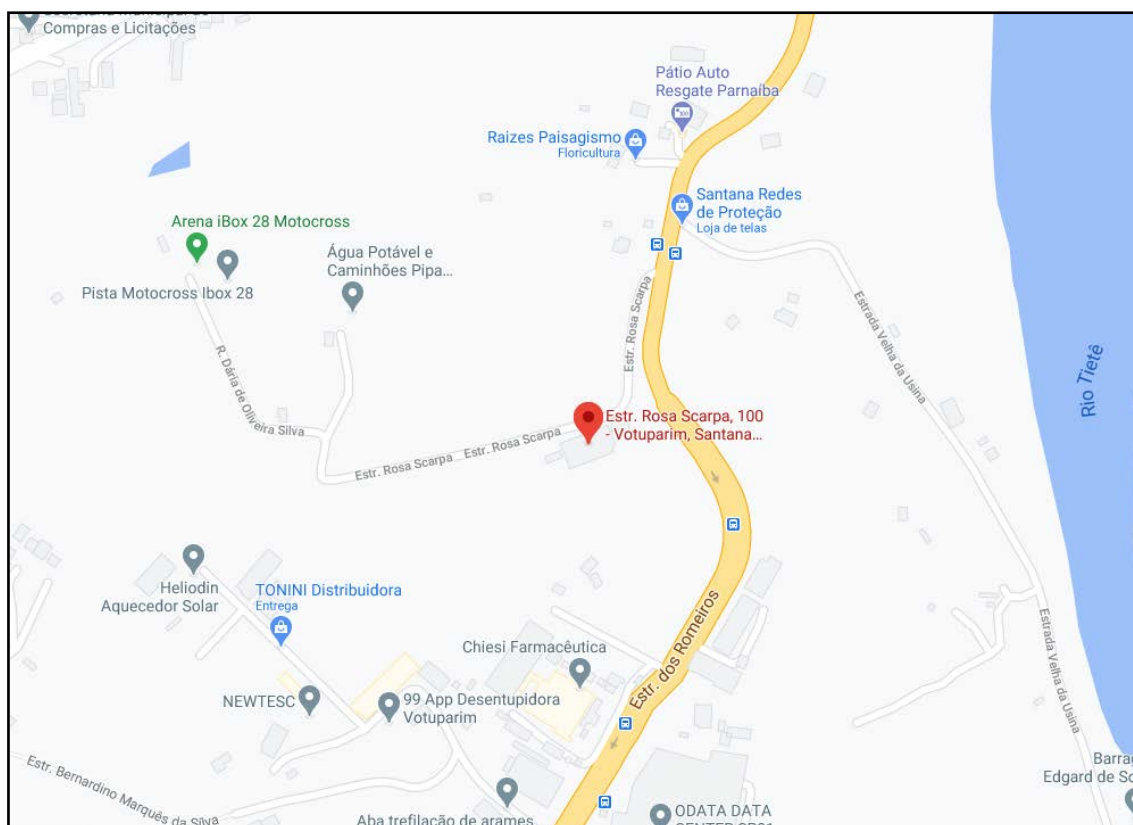
-consultas à imobiliárias e corretores de imóveis para obtenção de elementos comparativos;

-consultas junto ao Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia para obtenção de índices e critérios atualizados de avaliação.

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, vem representado por um terreno e suas benfeitorias, localizado na estrada Rosa Scarpa, nº 100, Chácara Gabi, Santana de Parnaíba, SP



Fragmento do *Google Maps* com destaque para o imóvel avaliando.

r. Alfredo Piragibe, nº 54, Vila Beatriz, SP/SP ✉: 05447-010
☎: 99242-3655 2495-8859 e-mail: jbandouk@terra.com.br

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

REGISTRO DE IMÓVEIS

Conforme fl. 49 dos autos, o imóvel tem registro no CRI da Comarca de Barueri sob a Matrícula nº 64.782, titulada em nome Antonio César Romão e Sumaia Maria Puglisi Romão. No referido título não há averbação referente à construção existente no imóvel.

A REGIÃO

O bairro Chácara Gabi encontra-se localizado junto a estrada dos Romeiros e, pela referida via, está distante em, aproximadamente, 700m do centro da cidade. Apesar de notarmos uma tendência de ocupação residencial, a região ainda apresenta um perfil de uso industrial e comercial.

DADOS CADASTRAIS DA MUNICIPALIDADE

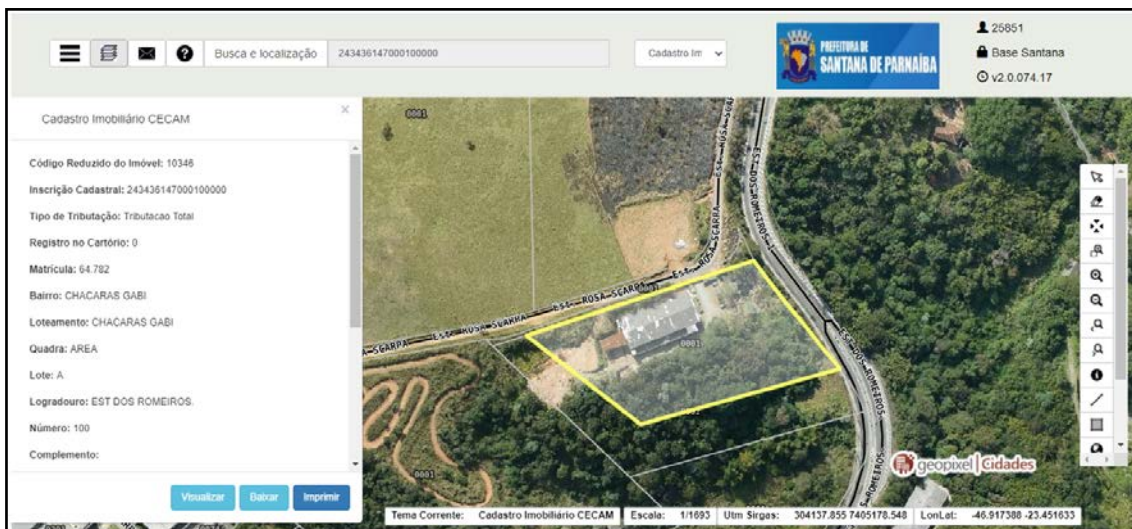
Este signatário, após alguns contatos com o departamento de cadastros da Municipalidade de Santana do Parnaíba (DC GEO), solicitou e foi atendido com presteza e atenção, recebendo, via e-mail, imagens com a localização precisa do imóvel avaliando e demais documentos referentes ao mesmo.

O imóvel está cadastrado na Municipalidade de Santana de Parnaíba sob o nº 24343.61.47.0001.00.000 (lote nº 0001 da quadra nº 47) do loteamento “Chácara Gabi”. A seguir, cópias parciais dos documentos enviados pela municipalidade de Santana de Parnaíba.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

MUNICIPIO DE SANTANA DE PARNAIBA		(Página: 1 / 1)
Ficha Cadastral - Ficha Cadastral - COMPLETA - [Exercício : 2021] SANTANA DE PARNAIBA Usuário: smpuma_25851		Usuário: smpuma_25851 Data: 08/01/2021 09:12 Sistema CECAM Exercício: 2021
Imovel: 10346	Inscrição Imóvel : 24343.61.47.0001.00.000	
	Inscrição Anterior:	
Endereço : 852 - EST - DOS ROMEIROS, Nr.100 Andar : Apto : Complemento : Bairro : CHACARAS GABI Quadra/Lote(Fiscal) : 47 / 0001 CEP : 06501-001 Loteamento : 231 - CHACARAS GABI Quadra/Lote (Loteamento) : AREA / A Zoneamento : / N° Total Sub-Lotes: 0		
Proprietário : 903 - A. CESAR ROMAO CNPJ/CPF : 52.868.486/0001-88 RG : Endereço : EST DOS ROMEIROS, Nr.100 Andar : Apto : Complemento : Bairro : CH DAS MOCAS CEP : 06501-001 UF: SP Cidade : SANTANA DE PARNAIBA Telefone : 2617033 Email:		
Co-Proprietário(s) :SUMAIA MARIA PUGLISI CNPJ/CPF : 006.311.338-44 RG : 4.614.495 SP		
End. Entrega : EST - DOS ROMEIROS, Nr. 100 Andar : Apto : Complemento : Bairro : CH DAS MOCAS CEP : 06501-001 UF: SP Cidade : SANTANA DE PARNAIBA		
Dados do Terreno		Dados da Edificação Principal
Area Terreno : 15.323,00	Fração Area Comum Terreno: 0,00	Area Construida : 1.340,85
Valor M2 Terreno : 21,49	Valor Venal Territ. : 196.564,17	Fração Area Comum Constr.: 0,00
Coefficiente VVT : 1,00	Fração Ideal : 0,00	Valor M2 Construido : 217,70
Fator Fração Área : 0,0000000000	Fator Gleba : 0,0000	Valor Venal Edific. : 233.522,44
Fator Caract. Terreno : 1,0000	Fator Testada : 0,0000	Coefficiente VVE : 1,00
Fator Gleba : 0,0000	Zona : 1 ZONA UNICA	Ano Construção : 1999
Fator Caract. Terreno : 1,0000	Setor : 1 - SETOR UNICO	Area Total Construida : 1.340,85
Fator Testada : 0,0000		Fator Obsolescencia : 0,8000
Zona : 1 ZONA UNICA		Categoria :
Setor : 1 - SETOR UNICO		Edificação Secundaria :
		Classe : -
		Pontuação :
		Fator Caract. Construção : 1,0000
Tipo Construção : 2 - COMERCIO / INDUSTRIA		
Tipo Cobrança : 1 - Calculo IPTU/TAXAS		



r. Alfredo Piragibe, nº 54, Vila Beatriz, SP/SP ☎: 05447-010
 📞: 99242-3655 2495-8859 e-mail: jbandouk@terra.com.br

ZONEAMENTO

O imóvel está inserido em zona de uso diversificado tipo 4, denominada ZUD-4, com classificações de uso bem variadas como residencial, comercial, instituições de ensino e saúde, indústrias de baixo impacto, etc. Vide fragmento do mapa de zoneamento e da tabela de restrições de uso



PREFEITURA DE SANTANA DE PARNAÍBA
Município do Rio Paraíba

ZONA DE USO	SUB ZONA DE USO	BAIRROS LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS	QUADRAS E LOTES	CATEGORIA E SUBCAT. DE USOS	LOTE FRENTE MIN.	LOTE ÁREA MIN.	RECUOS			TAXA OCUPAÇÃO	LEIS	
							RECUO FRENTE	RECUOS LATERAIS				RECUO FUNDO
								ATÉ 2 PAV	ACIMA 2 PAV			
ZUD	3			C2/E2/S2 C3/E3/S3	-	-	-	-	-	-	1847/94	
	4	Regiões Tamboré Centro, e Entornos (**)		R1/C1 R2(*) S1/E1/ID(*) C2/S2/E2(*) C3/S3/E3(*) E1/E2/E3(*) E4(**)	10 10 10 20 20 10 10	250 500 250 500 1000 1000 1000	5 5 5 5 5 5 5	1,5 ambos --- H/7+1,5m. H/7+1,5m. H/7+1,5m. H/7+1,5m. H/7+3,0m. ---	3 5 3 5 5 5 5 ---	0,7 0,7 0,7 0,7 0,7 0,65 ---	3239/12 3242/13	
OBS. 4: (*) – Gabarito máximo de elevação vertical limitado a 16,0 m (dezesseis metros), ou a térreo mais 4 (quatro) pavimentos tipo, desprezados o ático, telhados e caixa d'água superiores; – Para imóveis pertencentes à zona, com área territorial maior que 1.000 m2 (hum mil metros quadrados), será aplicável o Coeficiente de Aproveitamento máximo igual a 1,0 (hum); desconsiderar no caso de imóveis com área territorial menor que 1.000 m2 (hum mil metros quadrados). – Os recuos mínimos serão também aplicáveis sobre as porções aflorantes (não enterradas) dos subsolos. OBS. 5: (**) Vide Anexo 6												
				R1/C1 R2 S1/E1/ID C2/S2/E2 C3/S3/E3 E1/E2/E3 E4(**)	10 10 10 20 20 10 10	250 500 250 500 1000 1000 1000	5 5 5 5 5 5 5	1,5 ambos --- H/7+1,5m. H/7+1,5m. H/7+1,5m. H/7+1,5m. H/7+3,0m. ---	3 5 3 5 5 5 5 ---	0,7 0,7 0,7 0,7 0,7 0,65 ---	1847/94 1961/95 2880/2008 3239/12 3242/13	
OBS. 1: A Lei nº 2.138/99 anexa novas áreas à ZUD-4, conforme fs. 2434, 2435, 2436, 2443, 2445 do Sistema Cartográfico Metropolitano. OBS. 2: A Lei nº 2.161/99 anexa novas áreas à ZUD-4, conforme fs. 2432, 2434, 2436, 2441 do Sistema Cartográfico Metropolitano. OBS. 3: (**) A Lei nº 2.880/2008 limita o uso E4 a faixa de Oleodutos na ZUD-4, na região do Tamboré.												
	5			E4	8	128	5	1,5	-	2	0,5	2128/99
OBS. 1: A Lei nº 2128/99 anexa novas áreas à ZUD-5, conforme fs. 2432, 2434, 2435, 2436 do Sistema Cartográfico Metropolitano. OBS. 2: A Lei nº 2210/99 anexa novas áreas à ZUD-5, conforme fs. 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2443e2445 do Sist. Cartogr. Metropolitano (BASE).												
	6			C1/S1/E1/ID C2/S2/E2 C3/S3/E3	10 10 20	250 250 500	5 5 5	1,5 AMBOS H/7+1,5 H/7+1,5 H/7+1,5	3 5 5	0,7 0,7 0,7	2161/99 2162/99 3151/11	
OBS: A Lei nº 2161/99 anexa áreas à ZUD-6 conforme fs.2436 do Sistema Cartográfico Metropolitano												

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

DESCRIÇÃO

A ESTRADA ROSA SCARPA, Nº 100

A estrada Rosa Scarpa, onde se localiza o imóvel avaliando, é parcialmente pavimentada com asfalto, possui guia e sarjeta somente de um lado (não há calçada pavimentada). O imóvel é provido de iluminação pública e energia elétrica, provavelmente, ligada a linha de energia presente na estrada dos Romeiros e rede de abastecimento de água a partir de poço artesiano. O imóvel avaliando também faz frente para a estrada dos Romeiros contudo, sem acesso, devido ao desnível da pista em relação ao imóvel.



Fotos 01 e 02: Vista parcial da estrada Rosa Scarpa, próxima ao imóvel avaliando. No destaque, vista parcial da estrada dos Romeiros.

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

O IMÓVEL (TERRENO COM GALPÃO INDUSTRIAL)

A ÁREA EXTERNA

O trecho da estrada Rosa Scarpa onde se localiza o imóvel encontra-se em aclave. Segundo dados obtidos na Matrícula do imóvel (fl. 49), o terreno, em aclave, possui área de 15.323,00m².



Foto 03: Vista frontal do imóvel para a estrada Rosa Scarpa.

r. Alfredo Piragibe, n° 54, Vila Beatriz, SP/SP ✉: 05447-010
☎: 99242-3655 2495-8859 e-mail: jbandouk@terra.com.br

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Sobre a área de 15.323,00m², foram “implantados” dois platôs (porções de áreas planas), ocupados pelo Galpão e pelo estacionamento.



Foto 04: Vista frontal do imóvel para a estrada Rosa Scarpa.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

As áreas externas do imóvel resumem-se em pátio de estacionamento e áreas verdes. A seguir este signatário apresenta algumas imagens destas áreas, obtidas na ocasião da vistoria.



Fotos 05, 06 e 07: Vistas das áreas externas do imóvel.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6



Fotos 08, 09 e 10: Vistas das áreas externas do imóvel.

r. Alfredo Piragibe, nº 54, Vila Beatriz, SP/SP ✉: 05447-010
☎: 99242-3655 2495-8859 e-mail: jbandouk@terra.com.br

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

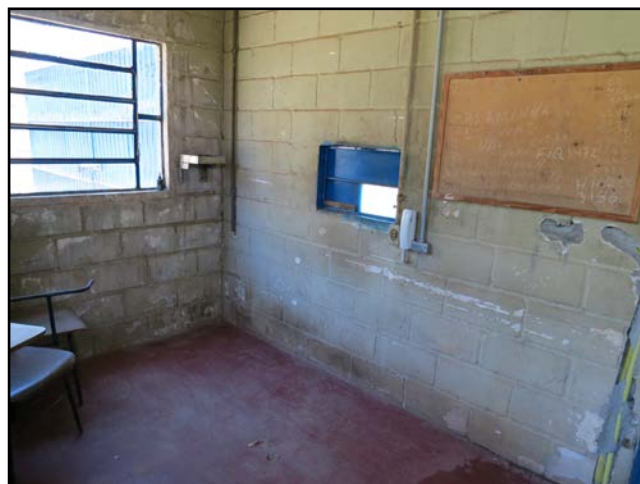
O IMÓVEL (TERRENO COM GALPÃO INDUSTRIAL)

AS ÁREAS INTERNAS

As construções existentes no terreno referem-se, basicamente, a Guarita de Recepção, a cabine primária (entrada de energia) e o Galpão Industrial e seus anexos.

GUARITA-RECEPÇÃO

Refere-se a uma construção de alvenaria de blocos aparentes com cobertura feita de laje pré-moldada já em condições muito precárias de conservação tanto de acabamentos quanto de estrutura.



Fotos 11, 12, 13 e 14: Vistas da guarita.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

CABINE PRIMÁRIA

Refere-se a uma construção de alvenaria de blocos aparentes na parte externa e revestidos com argamassa e pintura na parte interna. O piso é de cimentado, janelas de ferro com vidro e porta de aço. O conjunto se apresentou em estado de conservação considerado ruim a regular.



Fotos 15, 16 e 17: Vistas da cabine primária.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

GALPÃO E SEUS ANEXOS

Edificado com blocos de cimento (revestidos com pintura) sobre estrutura mista (metálica e concreto armado), o Galpão aparentou ter 30 anos de existência. Possui piso de concreto de alta resistência (nas áreas de produção) e pisos cerâmicos, ou similares comuns nas áreas administrativas (recepção e escritórios) e de serviço (sanitários, refeitório, etc).

As paredes do setor administrativo são revestidas com cerâmicas e com pintura a base de látex e também somente com pintura sobre as paredes de blocos de cimentos. Algumas áreas possuem forro acartonados e em outras somente a pintura sobre a laje. As caixilharias (janelas e portas) são de ferro e madeira pintada (com ou sem vidro).

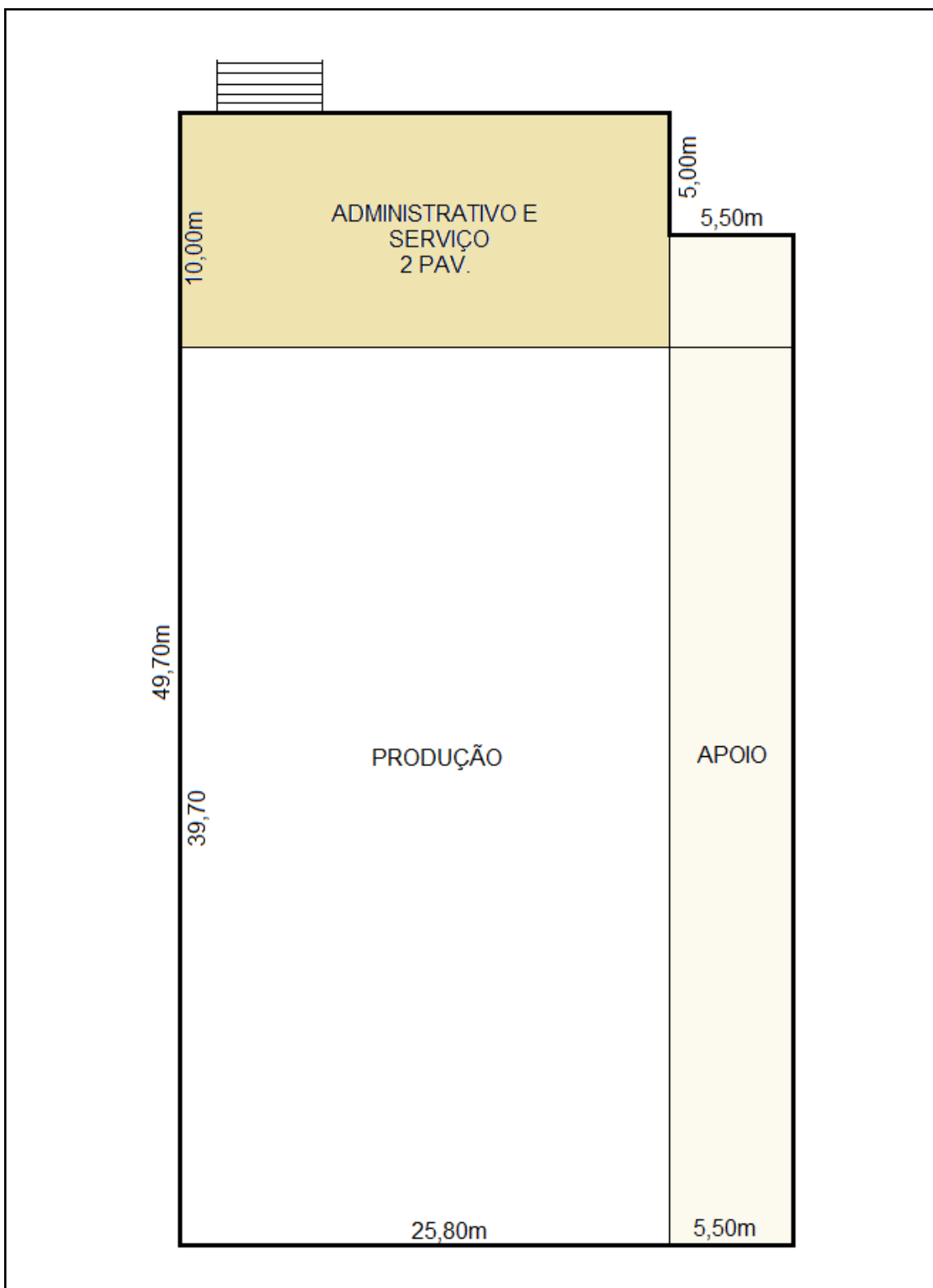
Na área de produção, os fechamentos se dão com blocos de cimentos e uma parte em telhas de amianto. A cobertura também é composta de telhas de amianto montadas e fixadas sobre estrutura metálica. Com pé-direito lateral de 7,00m e central de 9,00m, o galpão possui “doca”, as portas de acesso são de aço, é dotado de cabine primária e o sistema hidráulico é abastecido por poço artesiano.

Todos acabamentos aqui descritos são de padrão simples e o estado de conservação foi considerado “ruim” tanto na área administrativa (nos dois pavimentos) quanto na área de produção. A construção do anexo 1 (Apoio) do Galpão principal não será considerada na avaliação pois o seu estado de conservação se apresentou muito ruim e já com problemas estruturais e/ou de vedação.

A seguir, uma planta esquemática com indicação de algumas medidas e com a descrição das áreas de uso. Após serão apresentadas as fotografias registradas no dia da vistoria.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6



Planta esquemática sem escala

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

GALPÃO – ÁREA DE PRODUÇÃO



Fotos 18, 19 e 20: Vistas do Galpão (área de produção).

r. Alfredo Piragibe, nº 54, Vila Beatriz, SP/SP ✉: 05447-010
 ☎: 99242-3655 2495-8859 e-mail: jbandouk@terra.com.br

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6



Fotos 21, 22 e 23: Vistas do Galpão (área de produção).

r. Alfredo Piragibe, nº 54, Vila Beatriz, SP/SP ✉: 05447-010
 ☎: 99242-3655 2495-8859 e-mail: jbandouk@terra.com.br

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

GALPÃO – ÁREA DE APOIO

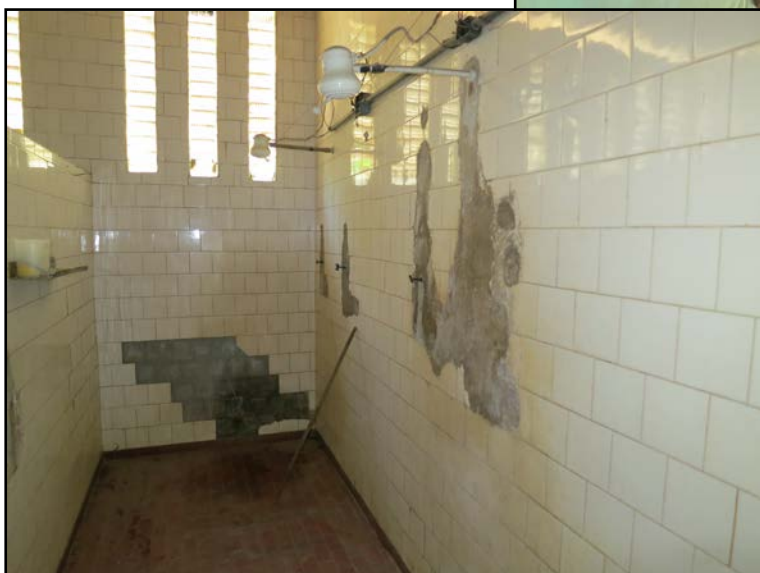


Fotos 24, 25 e 26: Vistas do Galpão (área de apoio).

r. Alfredo Piragibe, nº 54, Vila Beatriz, SP/SP ✉: 05447-010
 ☎: 99242-3655 2495-8859 e-mail: jbandouk@terra.com.br

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

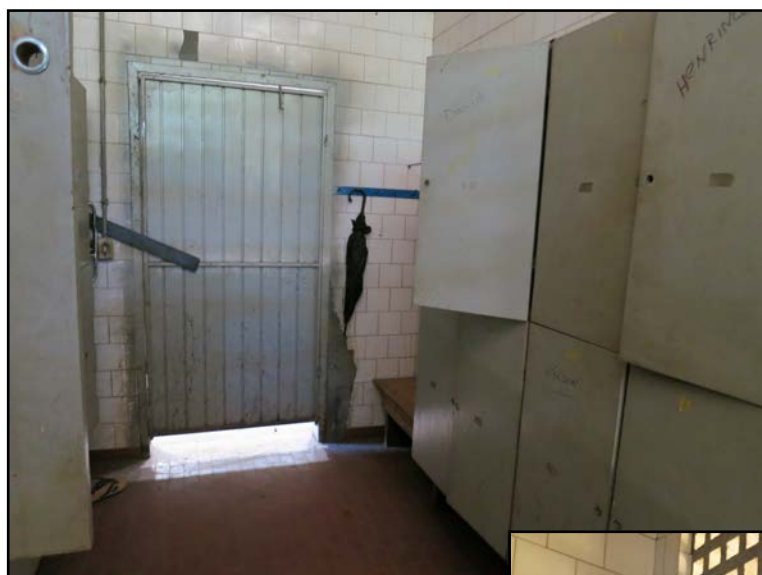


Fotos 27, 28 e 29: Vistas do Galpão (área de apoio).

r. Alfredo Piragibe, nº 54, Vila Beatriz, SP/SP ☎: 05447-010
☎: 99242-3655 2495-8859 e-mail: jbandouk@terra.com.br

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6



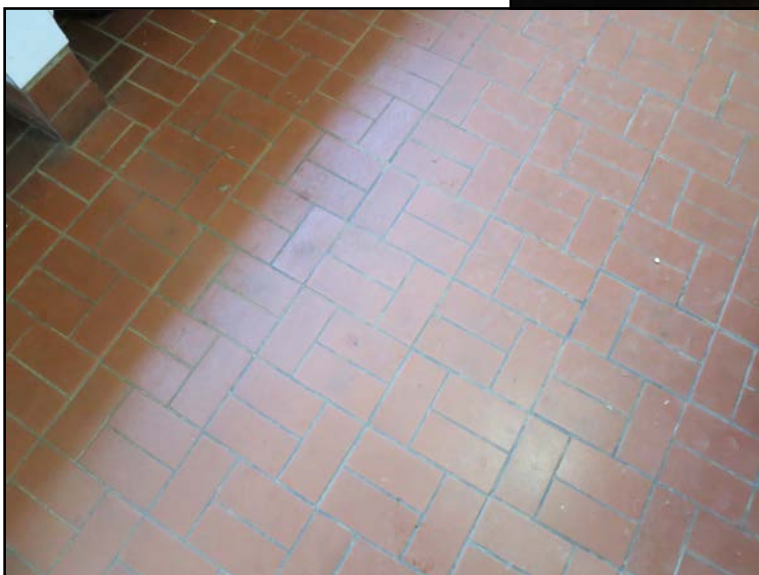
Fotos 30, 31 e 32: Vistas do Galpão (área de apoio).

r. Alfredo Piragibe, nº 54, Vila Beatriz, SP/SP ✉: 05447-010
☎: 99242-3655 2495-8859 e-mail: jbandouk@terra.com.br

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

GALPÃO – ÁREA ADMINISTRATIVA E DE SERVIÇOS

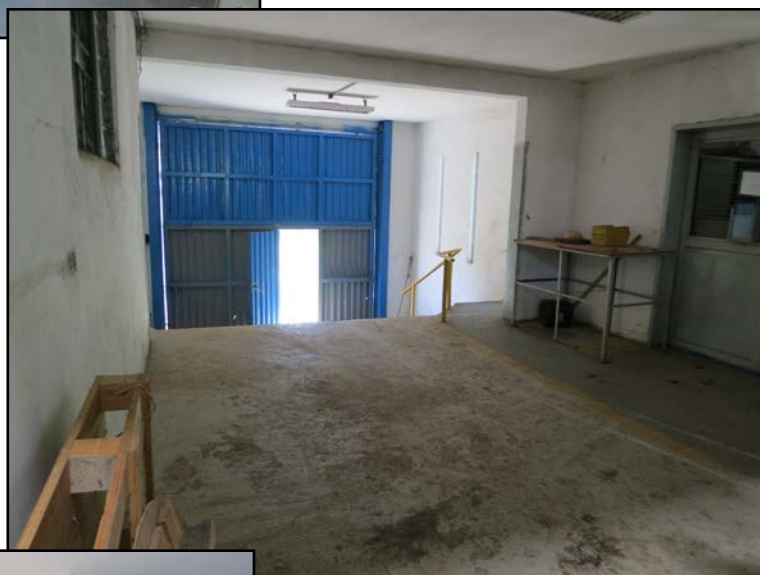


Fotos 33, 34 e 35: Vistas do Galpão (administrativo e serviço).

r. Alfredo Piragibe, nº 54, Vila Beatriz, SP/SP ✉: 05447-010
 ☎: 99242-3655 2495-8859 e-mail: jbandouk@terra.com.br

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6



Fotos 36, 37 e 38: Vistas do Galpão (administrativo e serviço).

r. Alfredo Piragibe, nº 54, Vila Beatriz, SP/SP ☒: 05447-010
 ☎: 99242-3655 2495-8859 e-mail: jbandouk@terra.com.br

José Roberto Bandouk

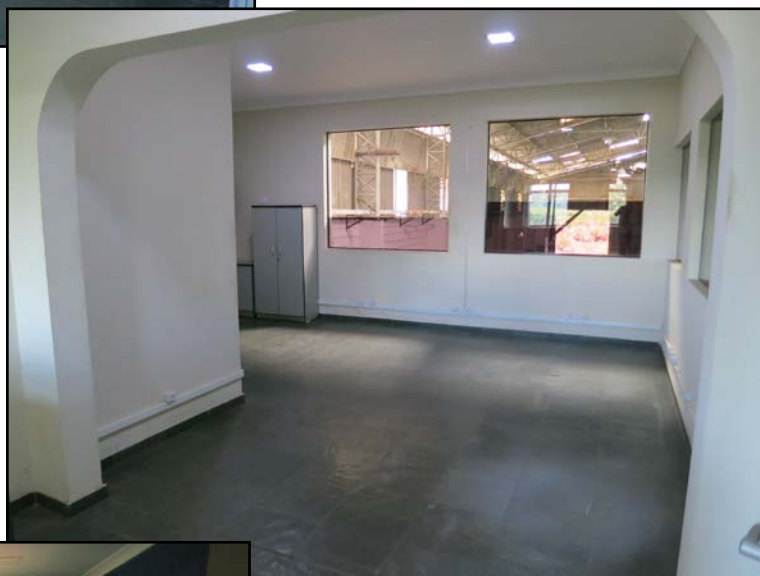
Arquiteto CAU A97436-6



Fotos 39, 40 e 41: Vistas do Galpão (administrativo e serviço).

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6



Fotos 42, 43 e 44: Vistas do Galpão (administrativo e serviço).

r. Alfredo Piragibe, nº 54, Vila Beatriz, SP/SP ☎: 05447-010
 ☎: 99242-3655 2495-8859 e-mail: jbandouk@terra.com.br

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para a fixação do justo e correto valor do imóvel avaliando, o Jurisperito se valerá do **método de custo da reprodução de benfeitorias** (para a avaliação da construção edificada no imóvel) e do **método comparativo direto** (para a avaliação do terreno) onde serão analisados dados de diversos imóveis (terrenos) negociados e/ou em oferta de venda na região. Portanto, o real valor do imóvel (RVI), refere-se ao produto da soma dos valores obtidos nas avaliações das benfeitorias (Vb) e do terreno (Vt).

O VALOR DAS BENFEITORIAS (Vb)

Para a fixação do justo e correto valor das construções existentes no imóvel, o Jurisperito se valerá do **método de custo da reprodução de benfeitorias**. O referido método consta nas normas de avaliações do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

A construção será classificada e todas as operações de cálculos serão pautadas conforme orientações da cartilha do IBAPE denominada “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”. Para tais procedimentos e conforme diretriz normativa, será adotado o valor atual do CUB, sugerido pelo SINDUSCON-SP.

Portanto, importante que se estabeleça o grupo e padrão construtivo da construção do galpão objeto desta avaliação e o seu valor unitário que será a base para os procedimentos dos cálculos.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

De acordo com a classificação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, o Galpão deve ser classificado como do tipo:

2.2.2 PADRÃO SIMPLES

Com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral até dez metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro, fibrocimento ou metálica sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura. Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos, tais como:

- Pisos:** concreto, eventualmente estruturado, podendo ter revestimento de cerâmica comum ou caco de cerâmica. –
- Paredes:** pintura a látex, podendo apresentar barras impermeáveis e azulejos comuns nos banheiros.
- Instalações hidráulicas:** simples e dotadas apenas dos equipamentos básicos.
- Instalações elétricas:** econômicas.
- Esquadrias:** madeira, ferro ou de alumínio.

Valor Unitário: Médio=1,125 de H₈2N
(intervalo de variação= 0,982 a 1,268 de H₈2N).

O valor unitário referente à classificação do imóvel deverá ser atualizado. em operação aritmética simples, sobre o valor do CUB (Custo Unitário Básico – R₈N) atual, fixado pelo SINDUSCON-SP em **R\$ 1.538,49/m²** para dezembro de 2020.

Portanto, aplicado ao CUB, o valor sugerido pela classificação fica corrigido em **R\$ 1.730,80/m²** (R\$ 1.538,49 x 1,125) para a construção existente.

Depreciação:

O imóvel em questão tem, aproximadamente, 30 anos e a operação a seguir será feita de acordo com o método HOSS/HEIDECKE, onde o valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, será multiplicado pelo **fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc)** obtido através da fórmula **Foc = R+Kx(1-R)**, onde:

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

“R” é o coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em percentual na tabela 1.

“K” é o coeficiente de ROSS/HEIDECKE, encontrado na tabela 2 .

As tabelas citadas e os outros demais índices utilizados para a obtenção do fator citado, encontram-se constantes nas normas de Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP. O resultado da operação supracitada é:

Foc = 0,534, o que significa que este imóvel vale 53,40 % do valor de um equivalente novo e sem uso.

Portanto $R\$ 1.730,80 \times 0,534 = R\$ 924,24$

Enfim, a construção da residência em questão vale **R\$ 924,24/m²**.

A área construída do galpão principal (sem o anexo 2, desconsiderado pelos motivos já esclarecidos no Laudo) tem 1.282,00m² (pavimento térreo) mais 258,00m² (1º pavimento), ou seja, um total de 1.540,00m²:

$R\$ 924,24 \times 1.540,00m^2 = R\$ 1.423.329,60$

Portanto, só a construção do galpão valeria, em números arredondados:

R\$ 1.423.330,00

(hum milhão, quatrocentos e vinte e três mil e trezentos e trinta reais).

em janeiro de 2021

No entanto, precisamos definir o valor do terreno, para somá-lo ao valor da construção e assim encontrar o real valor de reprodução do imóvel.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

O VALOR DE TERRENO (V_t)

Para definir o valor do terreno o mesmo será considerado como estando limpo, sem construções, desimpedido e com a documentação em ordem e isento de dívidas. Da mesma forma como os elementos comparativos homogeneizados.

De acordo com a *NORMA DO IBAPE*, o terreno se enquadra no **TIPO:**

GRUPO IV – ZONAS DE USO INDUSTRIAL OU DE ARMAZÉNS

10ª ZONA :INDUSTRIAIS

São zonas cuja vocação é geralmente definida pelas legislações estaduais e municipais, com restrições de uso específicas e com ocupação predominantemente industriais.

Na tabela de homogeneização juntada a seguir, onde serão feitos os estudos sobre os comparativos para a obtenção do valor por metro quadrado “ φm ”, constará também os cálculos finais referentes ao valor do terreno avaliando onde, com base nas frações estabelecidas nas normas, serão apurados os seguintes fatores:

Frente do terreno:

Profundidade do terreno:

Fator esquina

Fator topografia

...através da seguinte expressão:

$$V_t = \varphi m \times A_t \times \frac{(F_1)^{0,20}}{F_2} \times \frac{(P_1)^{0,5}}{P_2} \times C_e \times C_{tp}$$

Onde

F1 = Frente projetada.

F2= Frente referência.

P1= Profundidade equivalente.

P2= Profundidade referência.

Ctp= Coeficiente de topografia.

Ce= Coeficiente de esquina

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Contudo resta lembrar que os terrenos obtidos na pesquisa se encontram na mesma região no qual se encontra o imóvel avaliando. Todos possuem áreas grandes, compatíveis com o uso indicado na 10ª Zona e também são similares em relação aos tipos de solo e de topografia.

Portanto, conforme rege a norma, não serão aplicados fatores referentes a testada, profundidade, esquina como também não serão consideradas diferenciações nos índices referentes a localização.

OS ELEMENTOS DO COMPARATIVO

Nos casos de ofertas que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, pois admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto, chamado de fator de oferta, correspondente a 10%, compensando-se, assim, a sua superestimativa natural ($F_{of} = 0,9$).

Lembra este perito que todos os seis (06) elementos comparativos estão situados na mesma região na qual se encontra o imóvel avaliando (Votuparim, Chácara Clarice, Chácara Gabi).

Portanto e, pelos motivos já expostos, só será aplicado o fator oferta (desde que não negociado).

Para cada elemento aplicaremos a expressão abaixo e encontraremos o valor aproximado do Valor Unitário (m²):

$$V_u = \frac{(V_t - V_b)}{(A_t)} \times (F_{of})$$

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Onde,

$V_u =$	Valor Unitário (R\$/m ²)
$V_t =$	Valor do Terreno
$V_b =$	Valor da Benfeitoria
$A_t =$	Área do Terreno
$F_{of} =$	Fator oferta

O objetivo desta Homogeneização é fazer com que cada elemento se aproxime ao máximo de um modelo, ou seja, um paradigma estabelecido com base nas características de classificação do imóvel avaliando. Após a descrição de cada elemento será elaborada uma tabela contendo todas as informações necessárias à homogeneização.

Vale lembrar que em casos de imóveis com benfeitorias (construções), as mesmas serão avaliadas pelo método de *custo de reprodução de benfeitorias* e serão subtraídas do valor total do imóvel, para que se prevaleça somente o valor do terreno.

Este signatário, mais uma vez, lembra que no procedimento de avaliação de imóveis classificados na 10^a Zona, não se adota os fatores referentes a testada, profundidade, esquina como também não serão consideradas diferenciações nos índices referentes a localização.

Todos os elementos do comparativo, possuem áreas grandes, compatíveis com o uso indicado na 10^a Zona e também são similares em relação aos tipos de solo e de topografia.

Seguem-se as descrições dos elementos comparativos, em número de 6 (seis), que vão numerados para melhor entendimento da tabela de homogeneização.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

ELEMENTO N° 01

data _____: janeiro de 2021.
 endereço _____: Est. Marechal Marcondes de Moraes, s/n° Chácara Gabi.
 melhoramentos _____: todos.
 topografia _____: plano.
 solo _____: seco.
 área _____: 27.000,00m².
 zoneamento _____: ZUD4.
 preço e condições _____: R\$ 13.000.000,00 á vista.
 tipo de negócio _____: oferta.
 ofertante _____: Orion Imóveis.
 contato _____: Sr. João Lourenço – fone: 4154-6042.
 .obs.: só terreno.

$$Vu = \frac{(Vt - Vb)}{(At)} \times Ft \times Fp \times F_{if} \times F_{of} \times Fe \times F_{top}$$

$$Vu = R\$ 433,33/m^2$$

ELEMENTO N° 02

data _____: janeiro de 2021.
 endereço _____: Rua Vereda Tropical, s/n° Chácara Gabi.
 melhoramentos _____: todos.
 topografia _____: plano.
 solo _____: seco.
 área _____: 5.708,90m².
 zoneamento _____: ZUD4.
 preço e condições _____: R\$ 3.424.800,00 á vista.
 tipo de negócio _____: oferta.
 ofertante _____: CeC Imóveis.
 contato _____: Sr. Claudionor – fone: 4154-6722.
 obs.: só terreno.

$$Vu = \frac{(Vt - Vb)}{(At)} \times Ft \times Fp \times F_{if} \times F_{of} \times Fe \times F_{top}$$

$$Vu = R\$ 539,91/m^2$$

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

ELEMENTO N° 03

data _____: janeiro de 2021.
 endereço _____: Estrada dos Romeiros, Km 39,5 Votuparim.
 melhoramentos _____: todos.
 topografia _____: plano.
 solo _____: seco.
 área _____: 8.877,00m².
 zoneamento _____: ZUD4.
 preço e condições _____: R\$ 2.850.000,00 á vista.
 tipo de negócio _____: oferta.
 ofertante _____: CeC Imóveis.
 contato _____: Sr. Claudionor – fone: 4154-6722.
 obs.: só terreno.

$$Vu = \frac{(Vt - Vb)}{(At)} \times Ft \times Fp \times F_{if} \times F_{of} \times Fe \times F_{top}$$

$$Vu = R\$ 288,95/m^2$$

ELEMENTO N° 04

data _____: janeiro de 2021.
 endereço _____: Est dos Romeiros (rua das Iúcas) Chácara Clarice.
 melhoramentos _____: todos.
 topografia _____: plano.
 solo _____: seco.
 área _____: 18.000,00m².
 zoneamento _____: ZUD4.
 preço e condições _____: R\$ 5.000.000,00 á vista.
 tipo de negócio _____: oferta.
 ofertante _____: Parnaíba Imóveis.
 contato _____: Sr. Salomão – fone: 4154-5889.
 obs.: só terreno.

$$Vu = \frac{(Vt - Vb)}{(At)} \times Ft \times Fp \times F_{if} \times F_{of} \times Fe \times F_{top}$$

$$Vu = R\$ 450,00/m^2$$

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

ELEMENTO N° 05

data _____: janeiro de 2021.
 endereço _____: Est dos Romeiros, Chácara Clarice.
 melhoramentos _____: todos.
 topografia _____: plano.
 solo _____: seco.
 área _____: 33.000,00m².
 zoneamento _____: ZUD4.
 preço e condições _____: R\$ 16.500.000,00 á vista.
 tipo de negócio _____: oferta.
 ofertante _____: Parnaíba Imóveis.
 contato _____: Sr. Salomão – fone: 4154-5889.
 obs.: só terreno.

$$Vu = \frac{(Vt - Vb)}{(At)} \times Ft \times Fp \times F_{if} \times F_{of} \times Fe \times F_{top}$$

$$Vu = R\$ 450,00/m^2$$

ELEMENTO N° 06

data _____: janeiro de 2021.
 endereço _____: Est dos Romeiros, Chácara Clarice.
 melhoramentos _____: todos.
 topografia _____: plano.
 solo _____: seco.
 área _____: 7.000,00m².
 zoneamento _____: ZUD4.
 preço e condições _____: R\$ 3.500.000,00 á vista.
 tipo de negócio _____: oferta.
 ofertante _____: Parnaíba Imóveis.
 contato _____: Sr. Salomão – fone: 4154-5889.
 obs.: com Galpão avaliado em R\$ 300.000,00.

$$Vu = \frac{(Vt - Vb)}{(At)} \times Ft \times Fp \times F_{if} \times F_{of} \times Fe \times F_{top}$$

$$Vu = R\$ 411,43/m^2$$

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Sobre os seis elementos, obtivemos num primeiro cálculo, a média de R\$ 395,60/m² para um valor limite mínimo de R\$ 276,92 e máximo de R\$ 514,29, onde dois elementos (3 e 4) se apresentaram além dos limites estabelecidos.

Já num segundo cálculo, desconsiderando os referidos elementos, obtivemos a média de R\$ 395,93/m² para um valor limite mínimo de R\$ 277,15 e máximo de R\$ 514,71, onde todos os quatro elementos restantes foram aproveitados.

Portanto a média de R\$ 395,93/m², aplicada na expressão:

$$V_t = \varphi_m \times A_t$$

...resultará o valor de **R\$ 6.066.800,43** considerando nesta operação os percentuais de acréscimo e/ou descontos.

Portanto, o **valor comercial do terreno**, em número arredondado, é de:

R\$ 6.066.800,00

(seis milhões, sessenta e seis mil e oitocentos reais)

em janeiro de 2021

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

O REAL VALOR DO IMÓVEL

Sabemos que o REAL VALOR DO IMÓVEL é a soma do VALOR DA CONSTRUÇÃO mais o VALOR DO TERRENO, conseqüentemente:

$$RVI = (Vc + Vt)$$

$$RVI = R\$ 1.423.330,00 + R\$ 6.066.800,00$$

ou seja,

R\$ 7.490.130,00

(sete milhões, quatrocentos e noventa mil, cento e trinta reais).

em janeiro de 2021

***Obs.1:** A avaliação se deu sobre o terreno e sobre a construção, dentro das normas estabelecidas e adotadas, as quais não fazem referência as questões de dívidas com o Município, pendências previdenciárias, custos com averbações no Registro de Imóvel ou eventuais ônus ou restrições que possam recair sobre o imóvel.

***Obs.2:** A avaliação desenvolveu-se dentro dos padrões de nível de rigor normal e as características e medidas físicas do terreno adotadas para os devidos cálculos foram obtidas junto aos documentos constantes nos autos (Matrícula nº 64.782 do CRI de Barueri - fl. 49) e confirmadas no local. A área construída foi apurada e medida no local.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

RESUMO:

OBJETO DA AVALIAÇÃO:	Terreno e Galpão industrial.
ENDEREÇO:	estrada Rosa Scarpa, nº 100, Chácara Gabi, Santana de Parnaíba.
REGISTRO:	Matrícula nº 64.782 CRI Barueri
VALOR DA CONSTRUÇÃO:	R\$ 1.423.330,00.
VALOR DO TERRENO:	R\$ 6.066.800,00.
VALOR TOTAL DO IMÓVEL:	R\$ 7.490.130,00.
DATA DA AVALIAÇÃO:	janeiro de 2021.
MÉTODO UTILIZADO:	comparativo direto.
UNIVERSO:	seis elementos.
LOCALIZAÇÃO DO UNIVERSO:	na mesma região.
MARGEM DE ERRO:	(+ 10%) R\$ 8.239.143,20 R\$ 7.490.130,00 (- 10%) R\$ 6.741.117,00

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o Laudo em 39 (trinta e nove) folhas, numeradas de um só lado, todas assinadas e datadas digitalmente.

São Paulo, 09 de janeiro de 2021.



JOSÉ ROBERTO BANDOUC
Arquiteto - Perito Judicial

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Fórum da comarca de Barueri.

Autos do Processo nº 0016732-22.2018.8.26.0068
Exequente: A. CESAR ROMÃO E OUTRO.

JOSÉ ROBERTO BANDOUC, arquiteto, CAU A97436-6, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA** sendo exequente **A. CESAR ROMÃO E OUTRO** e executado **SUMAIA MARIA PUGLISI**, vem solicitar a Vossa Excelência o seguinte:

_ o arbitramento da expedição da guia que se refere aos honorários provisórios arbitrados em **R\$ 9.020,00** (já depositados - fls. 97, 100, 104, 109, 111, 127 e 128).

São Paulo, 09 de janeiro de 2021.

JOSÉ ROBERTO BANDOUC
Arquiteto - Perito Judicial