

São Paulo, 24 de maio de 2024

Ref.: Avaliação Imobiliária - 210524-02

À Exata's - Perícias e Administração Judicial

A/C Sr. Pedro Araujo Carneiro

Perito Contábil

(11) 992333358

E-mail: pedro@exataspericias.com.br

Em atenção à sua solicitação, a OBRA5 - Arquitetura, tem a satisfação de apresentar a Avaliação Imobiliária. Este trabalho foi conduzido pelo Arquiteto / Corretor Ruy Kina, devidamente credenciado pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU - A269685-1) e Conselho Regional de Corretores de Imóveis SP (CRECI 244867) apto a fornecer a avaliação solicitada. Agradecemos a oportunidade de oferecer nossos serviços, colocando-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Cordialmente,

Ruy Kina

Arquiteto / Corretor

CAU - A269685-1 CRECI - 244867

RG - 20.592.017-2

CPF :166869258-96

Entendemos que V.Sas. têm por objetivo a determinação do valor do imóvel. O imóvel está localizado no município de Barra Bonita/SP.

IMÓVEL AVALIADO:

Rua Constantino Frollini n° 48, VILA Habitacional de Barra Bonita - município de Barra Bonita / SP, objeto da matrícula n° 3.294 do CRI de Barra Bonita/SP.

METODOLOGIA:

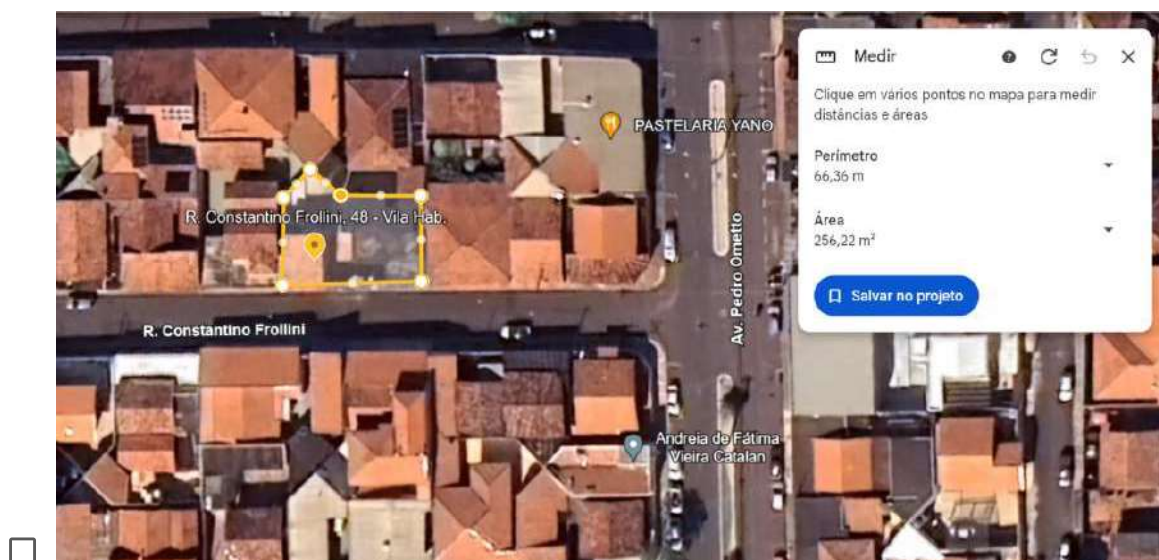
O laudo apresentará de forma clara o valor, o qual será apurado através do método : MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com base no CUB – Custo Unitário Básico publicado pela Revista Construção PINI e Valor de depreciação através Método de Kuentzle.

O laudo tem por finalidade verificar o valor de mercado do imóvel nesta data. Assume-se como conceito de valor de mercado a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a venda de um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

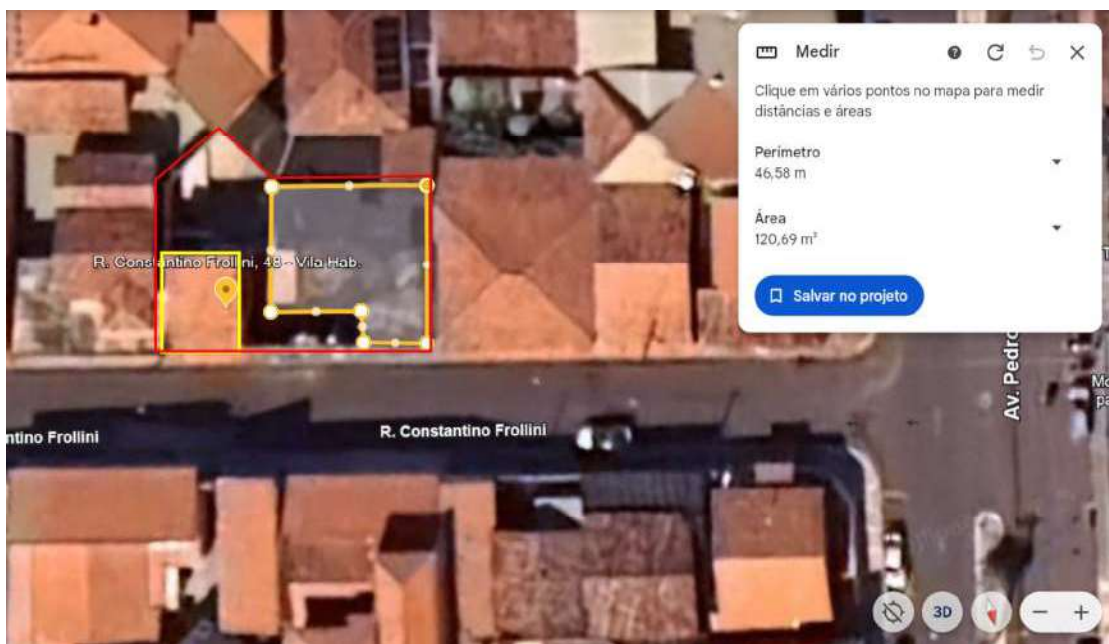
O laudo de Avaliação abordará os seguintes pontos básicos:

1. Descrição dos imóveis: Descrição detalhada do imóvel, avaliando com ênfase nos aspectos relevantes tais como:

- Dimensão do Terreno 256,00m², conferindo com as imagens extraídas do Google Earth Pro, o perímetro da área é demarcada por muros, conforme foto abaixo:



- Constatamos 2 (duas) áreas construídas totalizando 120 m², conferindo com as imagens extraídas do Google Earth Pro, o perímetro da área é demarcada pela cobertura do imóvel. Conforme foto abaixo, demarcado em amarelo:

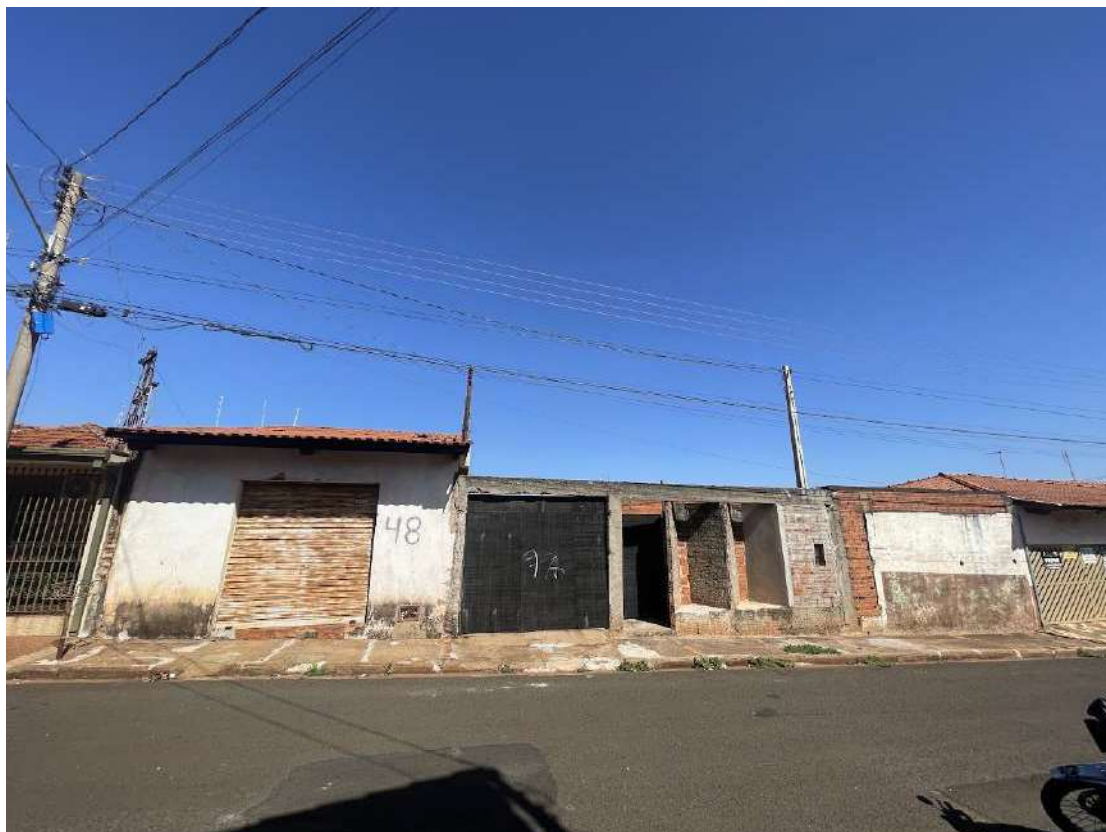


- A área, a fachada e a profundidade somadas, conferem com as medidas acima;

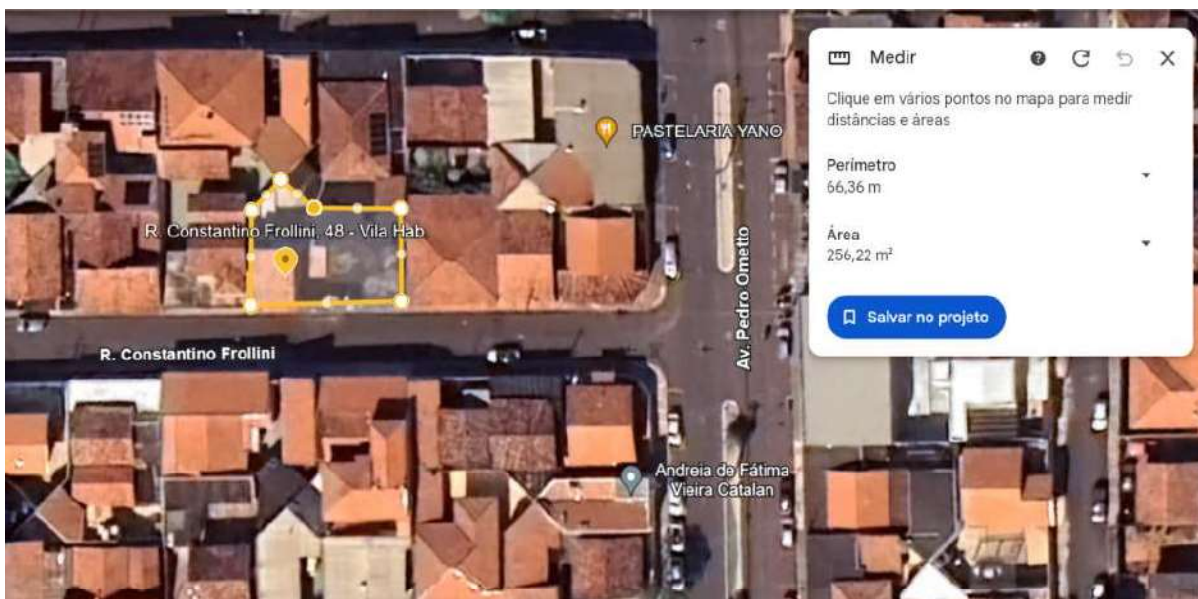
- Caracterização do perímetro: se constitui de imóveis residenciais nas vias secundárias e imóveis comerciais nas vias principais, confrontantes de imóveis residenciais em ambos os lados e fundos do terreno, vegetação existente e rua arborizada. Conforme as imagens extraídas do Google Earth Pro.



- área construída 160,69 m2, estado de conservação externa sem acabamento e mal estado de conservação, caracterização de uso do imóvel misto (residencial e comercial), vaga de estacionamento, 1 salão comercial, 1 porta de aço, 1 portão de garagem de madeira improvisada, 1 porta de madeira para acesso de pedestre improvisado, fechamento das janelas em alvenaria, fachada em alvenaria 70% sem acabamento, apenas com reboco.



2. Mapa de localização , coordenadas 22°29'16"S 48°32'54"W, do Google Earth Pro:



Apresentação ilustrativa aérea da localização do imóvel avaliado, para entendimento da ocupação circunvizinha ao imóvel avaliado: vias de acessos satisfatórios, barreiras geográficas mínimas, melhoramentos públicos bom, proximidade de pólos valorizantes bom, pólos desvalorizantes não encontrados, infraestrutura básica e transporte satisfatório, terreno plano. Classificamos como BOM no aspecto geral do entorno.

3. Fotografias do imóvel: Apresentação de fotos ilustrativas do imóvel avaliado:

FACHADA PRINCIPAL, estado de conservação precária, sem manutenção e acabamento.



VISTA SENTIDO CENTRO-BAIRRO RUA PEDRO OMETTO, PARA A RUA LUDOVICO VICTÓRIO



VISTA SENTIDO BAIRRO-CENTRO, SA A RUA LUDOVICO VICTÓRIO VISTA
PARA A RUA PEDRO OMETTO



4. Memorial de Cálculo com Descrição da Metodologia utilizada : MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, foi feita através de consulta “in loco” junto aos profissionais da região do mercado imobiliário:

Consulta 1 (AVALIAÇÃO) :

Imobiliária TERRA - Delegado do CRECI de Barra Bonita Sr. Ademir

Telefone (14) 3641-1015 / (14) 98165 9595

Valor terreno m2 = R\$ 468,72M2

Consulta 2 (AVALIAÇÃO) :

PARATY Imobiliária - Corretor Andre Boreto

Telefone (14) 3641-8181

Valor terreno m2 = R\$ 507,81M2

Consulta 3 (COMPARATIVA) :

LOPES Imobiliária - Contato: Bruna

Telefone: (14) 3641 4170

Valor terreno m2 = SEM IMÓVEL PARA COMPARAR

Consulta 4 (COMPARATIVA):

SHIAVO IMÓVEIS - site imobiliário da região de Barra Bonita

Valor terreno m2 = R\$ 367,64m2

5. Conclusões finais :

Área do terreno 256m² x R\$ 448,06m² (média) = R\$ 114.702,51

Área de construída 120m² x ((R\$ 1.962,69 (CUB) - 75% Depreciação (IBAPE))= R\$ 58.880,07

Valor de depreciação através Método de Kuentzle, para assegurar que nos primeiros anos de um imóvel a depreciação seja menor, diminuindo a perda do valor comercial do mesmo. Sua fórmula é: $Kd = (N^2 - X^2) / N^2$

Sendo:

N = 80 anos (vida útil do imóvel estimada)

X = 30 anos (idade do imóvel)

$$Kd = (80^2 - 30^2) / 80^2$$

$$Kd = (6400 - 900) / 6400$$

$$Kd = 5500 / 6400$$

$$Kd = 0,8593 \text{ (índice de depreciação)}$$

Conclusão do valor final, do imóvel apresentado (terreno + área construída - depreciação) = R\$ R\$ 149.159,51 (Cento e quarenta e nove mil, cento e cinquenta e nove reais e cinquenta e um centavos)

6. A entrega do Relatório: foi confeccionado em 1 (uma) via digital e 1 (uma) cópia impressa, contendo fotografias e plantas de localização do imóvel, cálculos estatísticos utilizados e outros anexos que julgarmos necessários para a perfeita compreensão do trabalho.

Metodologia de Avaliação, com a realização da vistoria à região e ao imóvel, bem como a pesquisa imobiliária, definindo a melhor metodologia a ser aplicada na avaliação, que será realizada de acordo com as Normas de Avaliação.

Método Custo de Reedição das Benfeitorias, o custo de reprodução das benfeitorias foi feita com base no CUB – Custo Unitário Básico publicado pela Revista Construção PINI, 02/05/2024 | 15:00 — é de R\$ 1.962,69 m2.

Método de Kuentzle da depreciação do bem.

Tabela do IBAPE - depreciação do estado de conservação da construção.

Sendo assim, concluo a avaliação do imóvel.

São Paulo, 25 de maio de 2024

Arquiteto Ruy Kina

CAU - A269685-1

RG - 20.592.017-2

São Paulo, 18 de Novembro 2024

Ref.: Processo nº 3004315-74.2013.8.26.0063

Resposta da Manifestação ao Juízo

Em atenção à sua solicitação, a OBRA5 - Arquitetura tem a satisfação de apresentar a resposta da Manifestação. Este trabalho foi conduzido pelo Arquiteto/Corretor Ruy Kina, devidamente credenciado pelo CAU (CAU - A269685-1) e CRECI (CRECI 244867). Agradecemos a oportunidade de oferecer nossos serviços e nos colocamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Cordialmente,

Ruy Kina

Arquiteto / Corretor

CAU - A269685-1 CRECI - 244867

RG - 20.592.017-2

CPF :166869258-96

Entendemos que V.Sas. têm por objetivo a determinação do valor dos imóveis localizados no município de Barra Bonita/SP.

IMÓVEIS AVALIADOS:

- Rua João dos Santos Rocha, n. 165, Jardim Nova Estância, Barra Bonita/SP, matrícula nº 9102 do CRI de Barra Bonita/SP.
- Rua Constantino Frollini, nº 48, Vila Habitacional, Barra Bonita/SP, matrícula nº 3.294 do CRI de Barra Bonita/SP.

A resposta da manifestação do laudo apresentará de forma: **PERGUNTA e RESPOSTA**. O laudo visa verificar o valor de mercado do imóvel na data atual, considerando a quantia mais provável para negociação voluntária, dentro das condições do mercado vigente.

PERGUNTA:**MANIFESTAÇÃO SOBRE O LAUDO DE AVALIAÇÃO DE FLS. 272/304**

A embargante **DISCORDA** da avaliação no valor de R\$ 289.297,27 (duzentos e oitenta e nove mil, duzentos e noventa e sete reais e vinte e sete centavos), atribuída pelo Sr. Perito Judicial ao bem de família situado na Rua João dos Santos Rocha, nº 16, Jardim Nova Barra, na cidade de Barra Bonita/SP, objeto da Matrícula nº 9.102 do Oficial de Registro de Imóveis de Barra Bonita/SP.

Isto porque, (1º) o Sr. Perito considerou que o imóvel possui área construída de apenas 112,94m², quando, na realidade, o bem possui área construída de 128,87m², conforme os três laudos de avaliação inclusos e certidão de valor venal, emitida pela Prefeitura da Estância Turística de Barra Bonita/SP, na qual consta a área construída de 128,87m².

RESPOSTA:

Considero a informação do colega Sr. Perito, a atualização da área construída para 128,87m², conforme a certidão venal.

Após revisar as manifestações e atualizar a área construída, o valor do imóvel foi devidamente ajustado para R\$ 340.019,60. Esse valor alinha-se mais de perto ao do perito, refletindo uma análise precisa e fundamentada.

PERGUNTA:

(2º) As três avaliações providenciadas pela embargante (anexas), as quais levam em consideração todos os fatores pontuados pelo Sr. Perito, em seu laudo, dentre eles estado de conservação e idade do imóvel, demonstram que o valor médio para venda do bem é de **R\$ 350.666,67 (trezentos e cinquenta mil, seiscientos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos)**, valor muito superior ao da avaliação do expert correspondente a R\$ 289.297,27.

RESPOSTA:

Após revisar as explicações detalhadas na manifestação dos embargantes e atualizar a área construída para 128,87 m², conforme a certidão venal, ajustamos o valor do imóvel para R\$ 340.019,60 (trezentos e quarenta mil e dezenove reais e sessenta centavos). Esse ajuste alinha-se de forma mais próxima ao valor avaliado pelo perito, refletindo uma análise precisa e fundamentada que considera tanto a área real do imóvel quanto as condições de mercado atuais.

PERGUNTA:

(3º) As três avaliações ora apresentadas pela embargante estão condizentes com as duas avaliações efetuadas pelo próprio Perito Judicial (fls. 281), mencionadas em seu laudo: a primeira obtida junto a Imobiliária Terra (Consulta 1), que estimou o bem em R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais); e, a segunda, junto a Imobiliária Paraty (Consulta 2), no valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais). Totalizando, em média, essas duas avaliações, a quantia de R\$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais), também superior ao valor estimado pelo perito.

Convém ressaltar que nessas duas avaliações, mencionadas no laudo do *expert*, já houve a consideração pelos avaliadores de todos os fatores, dentre eles o estado de conservação e idade do imóvel, não podendo, sobre a estimativa deles, novamente, ser deduzido valor de depreciação, visto que, já considerado tal fator pelos profissionais no momento da avaliação por eles realizada. Situação não observada no laudo pericial.

(4º) Na Consulta 3 (COMPARATIVA), o Perito usou como base o valor de um bem situado na Rua Pedro Torelli, Jardim Samambaia, no valor de R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais). Com relação ao mesmo não há identificação do nº da casa; fotos da fachada; menção ao estado de conservação; idade de construção; dentre outros elementos, a comprovar que poderia ser utilizado como parâmetro na referida avaliação.

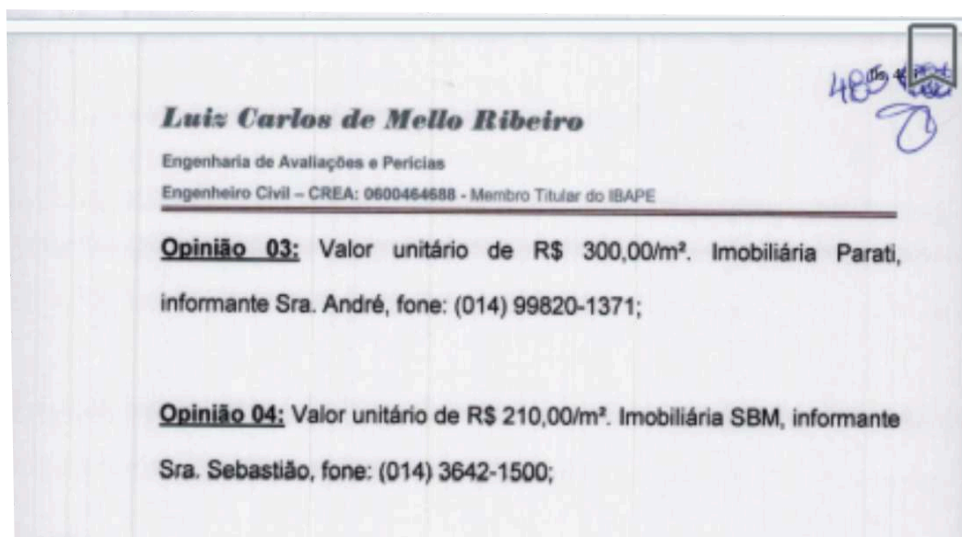
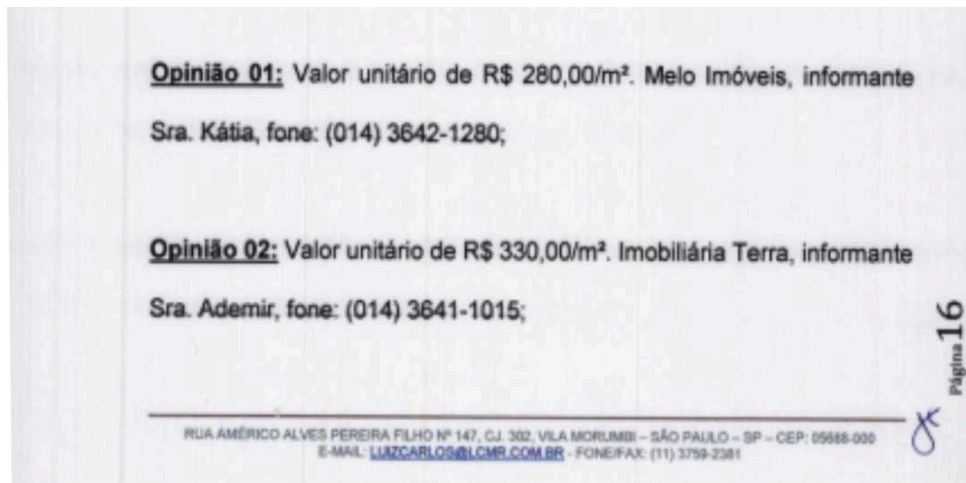
(5º) Na consulta 4 (COMPARATIVA), o Perito usou como base um **terreno sem menção a área construída**, situado no Jardim Santa Helena, no valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). Com relação ao mesmo também não há qualquer elemento a denotar que poderia ser utilizado como parâmetro. Neste, o valor do m² é de R\$ 815,21m², valor bem inferior ao valor do m² avaliado pela Imobiliária Terra (R\$ 1.400,00) e pela Imobiliária Paraty (R\$ 1.200,00), como se pode observar:

(6º) Como já mencionado, não há identificação ou elementos sobre os imóveis das Consultas 3 e 4, utilizados como parâmetros, sequer o *link* dos respectivos anúncios. Além do mais, ambos estão situados em bairros diferentes ao da embargante (em vermelho, bairro da embargante; em verde, bairro dos imóveis utilizados como parâmetro).

RESPOSTA:

As consultas foram realizadas pessoalmente com imobiliárias locais. A pesquisa foi fundamentada na experiência dos profissionais envolvidos.

É relevante mencionar que nos laudos anteriores do processo (fl 484 e fl 485), dados como links, fotos e números de residências também não foram apresentados, o que demonstra uma prática comum e aceitável, baseada na confiança no profissionalismo e na ética dos corretores em fornecer informações precisas e confiáveis.



PERGUNTA:

(8º) O Sr. Perito não demonstrou como chegou ao valor de R\$ 460,00 o m², utilizado para cálculo do valor da área do terreno da embargante; outra: o valor da construção partiu de premissa equivocada, considerou a área construída de 112,94m², quando deveria utilizar 128,87m².

RESPOSTA:

O valor do terreno foi calculado com base nas consultas 1 e 2. Somamos os valores e as áreas de ambas as consultas e, em seguida, dividimos para obter o valor médio de R\$ 460,00 por metro quadrado. Abaixo, apresentamos o cálculo detalhado em planilha e dados do cálculo:

m2 do terreno	valor total	valor M2	MÉDIA R\$ m2
250	R\$ 100.000,00	R\$ 400,00	R\$ 460,00
250	R\$ 130.000,00	R\$ 520,00	

Consulta 1 (AVALIAÇÃO) :

Imobiliária TERRA

Delegado do CRECI de Barra Bonita Sr. Ademir

Telefone (14) 3641-1015 / (14) 98165 9595

Valor terreno R\$ 100.000,00

Valor do imóvel R\$ 250.000,00

Valor TOTAL (imóvel + terreno 250m2) R\$ 350.000,00

Valor m2 = R\$ 1.400m2

Consulta 2 (AVALIAÇÃO) :

PARATY Imobiliária

Corretor Andre Boreto

Telefone (14) 3641-8181

Valor do terreno R\$ 130.000,00

Valor do imóvel R\$ 170.000,00

Valor TOTAL (imóvel + terreno 250m2) R\$ 300.000,00

Valor m2 = R\$ 1.200m2

PERGUNTA:

(9º) Por fim, as avaliações das imobiliárias Terra e Paraty, e até as comparativas (indevidamente utilizadas no presente caso), já levaram em consideração o estado de conservação e a idade do imóvel, apresentando o valor final para fins de comercialização, não admitindo qualquer dedução de fator de depreciação.

Assim, com todo respeito, o *expert* agiu equivocadamente ao pegar o valor final de mercado, estimado por aqueles profissionais, e dele ainda deduzir o valor de depreciação, dado que, nas avaliações já havia sido considerado o estado de conservação e a idade da construção e consistiam no valor final para comercialização.

Tal metodologia ocasionou a aplicação do fator de depreciação em “duplicidade”, e, como consequência, o valor da avaliação do Perito atingiu a quantia de R\$ 289.297,297, muito abaixo da média das três avaliações apresentadas pela embargante e da média das avaliações das duas imobiliárias mencionadas no laudo pericial.

RESPOSTA:

Segue o arcabouço do raciocínio utilizado na avaliação, assegurando que todas as partes envolvidas compreendam o processo e não se sintam prejudicadas.

Esta avaliação da área construída foi realizada considerando-a como nova, utilizando a tabela do Custo Unitário Básico (CUB/m²). O CUB/m² possui uma base legal estabelecida pela Lei 4.591/64 e é tecnicamente fundamentado conforme o artigo 53 desta lei. A metodologia de cálculo segue a Norma Brasileira ABNT NBR 12.721:2006, que fornece o arcabouço técnico necessário.

O valor do CUB (novembro 2024), para uma residência multifamiliar de padrão normal (R8-N) é de R\$ 2.032,00 por metro quadrado.

Para esta avaliação, consideramos a área construída como se fosse nova, aplicando o valor do CUB mencionado. Em seguida, foi calculada a depreciação somente da construção, estimando que o imóvel tenha aproximadamente 30 anos de uso.

Este método assegura uma avaliação justa, refletindo tanto o valor de reposição da construção quanto a depreciação acumulada ao longo dos anos.

PERGUNTA:

A embargante também impugna o valor

atribuído ao imóvel situado na Rua Constantino Frollini, nº 48, Vila Habitacional, na cidade de Barra Bonita, objeto da Matrícula nº 3.294 do Oficial de Registro de Imóveis de Barra Bonita, pois, de acordo com as três avaliações imobiliárias anexas, o valor médio de mercado é R\$ 152.333,33 (cento e cinquenta e dois mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos).

RESPOSTA:

Em conformidade com o raciocínio utilizado na avaliação do imóvel anterior, atualizamos a área construída do imóvel em questão. De acordo com a certidão do valor venal atualizada, a área construída agora é de 145,97 m², em vez dos 120 m² anteriores. Essa alteração tem um impacto significativo no valor avaliado do imóvel, apesar da condição precária da construção. A relevância da área construída permanece fundamental para a avaliação.

Para garantir uma avaliação mais precisa, utilizamos parte da metodologia anterior, complementando-a com a tabela do IBAPE (Quadro 1 – Estado de Conservação – EC). Com essa abordagem, conseguimos ajustar o valor de avaliação para refletir melhor a condição real do imóvel, resultando em R\$ 177.913,07 (cento e setenta e sete mil novecentos e treze reais e sete centavos).

CONCLUSÕES FINAIS DO VALOR DE CADA IMÓVEL:

Sendo assim, concluímos pela retificação do valor do imóvel localizado na **Rua João dos Santos Rocha pelo valor de R\$ 340.019,60** (trezentos e quarenta mil, dezenove reais e sessenta centavos).

Bem como, pela retificação do valor do imóvel localizado na **Rua Constantino Frollini é R\$ 177.913,07** (cento e setenta e sete mil, novecentos e treze reais e sete centavos).

A entrega do Relatório foi confeccionado em 1 (uma) via digital e 1 (uma) cópia impressa. Metodologia de Avaliação com a realização da vistoria à região e ao imóvel, bem como a pesquisa imobiliária, se define qual a melhor metodologia a ser aplicada na avaliação, que será realizada de acordo com as Normas de Avaliação. — O Custo Unitário Básico (CUB) no estado de São Paulo em novembro de 2024 é R\$ 2.032,00.

Sendo assim, concluo o trabalho de avaliação.

São Paulo, 18 de Novembro de 2024

Arquiteto Ruy Kina

CAU - A269685-1

RG - 20.592.017-2