

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª (Primeira) Vara Cível da
Comarca de São José do Rio Preto - S.P.

441
27

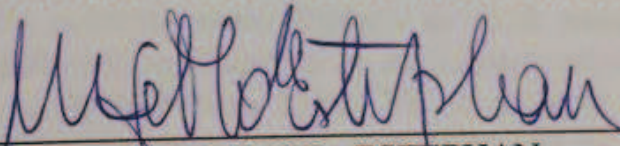
Rio Preto
23/10/15

- * Autos de Despejo por Falta de Pagamento.
- * **Processo nº 0014480-02.2003.8.26.0576**
- * Requerente: José Paulo Cabral Jorge.
- * Requerido: Raizza Rio Preto Industria e Comércio de Calçados Ltda ME e outro(s).

JORGE ABDANUR ESTEPHAN, perito nomeado nos autos acima epigrafados, comparece perante a este R. Juiz, no sentido de apresentar o seu LAUDO DE AVALIAÇÃO, pedindo a juntada do mesmo aos autos.

Termos em que,
Espera deferimento.

São José do Rio Preto, 04 de novembro de 2.015.



JORGE ABDANUR ESTEPHAN
Engº Civil – Engº de Segurança – Engº de Avaliações e Perícias
CREA SP 0400259813

* LAUDO DE AVALIAÇÃO *

I - CONSIDERAÇÕES GERAIS -

Preliminarmente, temos a expor:

1. O presente feito trata-se de Autos de Despejo por Falta de Pagamento requerida por José Paulo Cabral Jorge contra Raizza Rio Preto Industria e Comércio de Calçados Ltda ME - Processo nº 0014480-02.2003.8.26.0576 - Ordem nº 248/03 - 1ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto - S.P.
2. Às fls. 396 dos autos, o MM. Juiz nomeou este perito signatário para proceder a avaliação do imóvel.
3. De acordo com o Auto de Penhora e Depósito de fls. 93/94, o bem é assim descrito:

“Penhora sobre a fração ideal respectiva de propriedade da requerida Júlia Silveira, ou seja, 50% (cinquenta por cento) de uma área de terreno urbano, situado na cidade, distrito e município de Bady Bassit, desta Comarca de São José do Rio Preto, com a área superficial de 26.134,25 metros quadrados, equivalente a 2.6134 hectares, dentro das seguintes divisas e confrontações: começa em um ponto do MP 0, localizado no alinhamento da rua Visconde de Cairu, divisando com terras de Hubert Richard Pontes, daí acompanhando este alinhamento com rumo de 33°30' NE, numa distância de 29,38 metros, confrontando com a referida via pública até atingir o ponto inicial nº 01, localizado no referido alinhamento e na divisa no imóvel pertencente a Prefeitura Municipal de Bady Bassit, daí defletindo a direita com rumo de 57°33' SE, acompanhando edificação existente, numa distância de 15,00 metros, confrontando neste alinhamento com a Prefeitura Municipal de Bady Bassit, até atingir o ponto nº 02, daí defletindo a esquerda com rumo 33°02' NE na distância de 12,30 metros, confrontando neste alinhamento com a Prefeitura Municipal de Bady Bassit, até atingir o ponto nº 03, localizado na divisa com terras de João Escorcio de Carvalho, daí defletindo a direita no rumo de 57°25' SE na distância de 100,80 metros, até

atingir o ponto n° 04, confrontando neste alinhamento com João Escorcio de Carvalho e a Prefeitura Municipal de Bady Bassit, aí defletindo a esquerda com rumo 35°10' NE na distância de 123,45 metros confrontando com a referida Prefeitura Municipal até atingir o ponto n° 05, daí defletindo a à direita no rumo de 63°08' SE, confrontando com a Prefeitura Municipal, na distância de 83,00 metros, até atingir o ponto n° 06, daí defletindo a direita no rumo 30°04' SW, confrontando com a referida Prefeitura Municipal, até atingir o ponto n° 07, daí defletindo a esquerda com o rumo de 63°30' SE na distância de 43,00 metros, confrontando com a Prefeitura Municipal rumos e graus, acompanhando o referido córrego, daí defletindo a direita por diversos alinhamento na distância de 134,20 metros até atingir o ponto n° 09, cravado na margem direita do referido córrego daí defletindo a direita no rumo de 52°55' NW, confrontando com o Hubert Richard Pontes, na distância de 241,40 metros até atingir o ponto MP 0, marco de partida, onde teve início a presente descrição, quem contém no seu todo área de 26.314,25 metros quadrados, equivalente a 2.61.34 has; cadastrado na Prefeitura Municipal sob n° 000.001.0636/00; objeto da matrícula 46.492 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de São José do Rio Preto-SP".

II - METODOLOGIA -

Para estimarmos o valor de mercado do bem em questão, procederemos da seguinte maneira:

1. Para o cálculo do valor de mercado do imóvel em pauta, realizamos pesquisa para apurarmos o seu valor unitário ($q_{gleba} = R\$/m^2$), consultando imobiliárias idôneas da cidade de Bady Bassit.
2. Posteriormente, de posse do valor unitário, aplicaremos a seguinte equação básica:

$$* V_{gleba} = A_{gleba} \times q_{gleba} *$$

Onde:

V_{gleba} = valor da gleba

A_{gleba} = área da gleba

q_{gleba} = valor unitário obtido em pesquisa

3. Por outro lado, aplicaremos também no presente caso o conhecido **MÉTODO INVOLUTIVO**, após realizarmos pesquisa do valor unitário de lote na região e, adotando-se a fórmula de OSCAR OLAVE.
4. O engenheiro uruguaio **OSCAR OLAVE** deduziu uma fórmula que simplifica bastante a aplicação do método involutivo, sem necessidade de se fazer um detalhado estudo de massa ou anteprojeto do loteamento, bastando conhecer o valor unitário do lote urbanizado na região. Este processo levou o nome de **Método Involutivo Simplificado** - **Fórmula de OLAVE**, a seguir transcrito e com exemplo elucidativo.

MÉTODO INVOLUTIVO
Fórmula de OSCAR OLAVE

$$V_g = \frac{S \times (1 - K) \times q - D}{1 + L}$$

Sendo:

V_g = valor bruto da gleba

S = área total da gleba

K = perdas do arruamento e áreas livres (em %) = 50% (incluindo A.P.P.)

q = preço médio de venda do m² de lote na região

D = despesas legais com urbanização = 30% de $S \times (1 - K) \times q$

L = lucro razoável do incorporador (em %) = 25%

III - CÁLCULO DO VALOR -

Passamos agora, a calcular o valor de mercado do bem em questão pelos dois critérios acima especificados:

PRIMEIRO CRITÉRIO:

1. VALOR UNITÁRIO:

Através de pesquisa obtida no mercado imobiliário, considerando-se a gleba nua de 26.134,25m², com caída para os fundos e com área de APP, bem como, as benfeitorias existentes em seu interior, obtivemos o seguinte valor unitário para o imóvel como um todo:

$$* q_{gleba} = R\$ 50,00/m^2 *$$

2. CÁLCULO:

Aplicando agora, a equação referida, teremos:

$$V_{gleba} = A_{gleba} \times q_{gleba}$$

$$V_{gleba} = 26.134,25m^2 \times R\$ 50,00/m^2$$

$$V_{gleba} = R\$ 1.306.712,50$$

SEGUNDO CRITÉRIO:

1. VALOR UNITÁRIO:

Através de pesquisa obtida no mercado imobiliário, considerando-se o mercado atual no entorno da gleba, obtivemos o seguinte valor unitário de lotes em loteamentos vizinhos à gleba em pauta:

$$* q_{lote} = R\$ 225,00/m^2 *$$

2. CÁLCULO:

Aplicaremos a seguir o Método Involutivo Simplificado utilizando-se da fórmula de Oscar Olave:

$$V_g = \frac{S \times (1 - K) \times q - D}{1 + L}$$

$$V_{gleba} = \frac{26.134,25m^2 \times (1 - 0,50) \times R\$ 225,00/m^2 - D}{1 + 0,25}$$

$V_{gleba} = \frac{R\$ 2.940.103,125}{1,25} - 30\% \text{ de } R\$ 2.940.103,125$

$V_{gleba} = R\$ 2.352.082,50 - R\$ 882.030,94$

$V_{gleba} = R\$ 1.470.051,60$

VALOR ADOTADO:

Adotaremos então como valor de mercado da gleba em pauta, a média aritmética dos dois valores acima; que é aproximadamente igual a **R\$ 1.388.000,00**.

* Observação: A título de controle de perícia consultamos as seguintes imobiliárias na cidade de Bady Bassit; quando fomos informados sobre as opiniões do valor unitário da gleba em questão, como também sobre o valor de um lote nas imediações desta gleba, que é da ordem de R\$ 45.000,00/lote a R\$ 52.000,00/lote de +/- 220,00m²:

a) Imobiliária Tobardini
Informante: Senhor Dóca.

fone: (17) 3258-1423

b) Imobiliária Bady Imóveis
Informante: Senhor Manoel Valadares.

fone: (17) 3258-1575

c) Imobiliária Damásio
Informante: Senhor Damásio.

fone: (17) 3258-1550

IV - CONCLUSÃO -

Diante do exposto, em novembro de 2.015, concluímos que o imóvel objeto desta perícia (Matrícula nº 46.492 do 1º ORI, com área de 26.134,25m²), possui valor de mercado da ordem de:

* Valor de 100% do imóvel R\$ 1.388.000,00

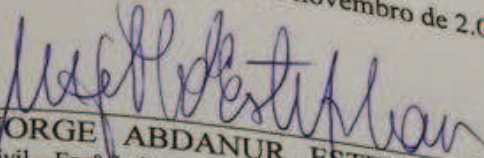
* Valor de 50% do imóvel R\$ 694.000,00

447,
3

- TERMO DE ENCERRAMENTO -

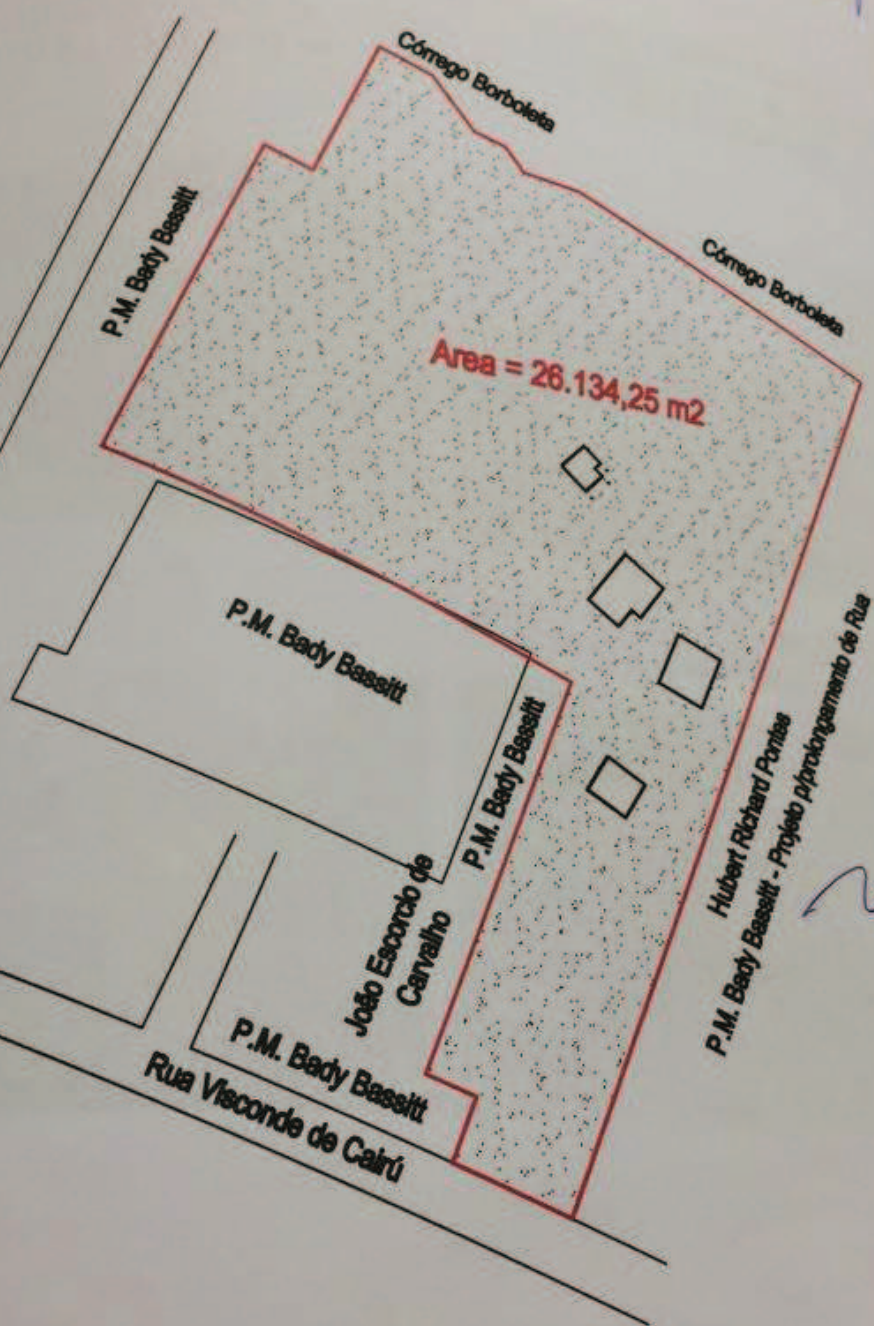
O presente trabalho (Processo 0014480-02.2003.8.26.0576 da 1ª Vara Cível) vai impresso no anverso de 07 folhas, todas elas rubricadas por este engenheiro, exceto esta última que vai assinada.
Em anexo: - 01 croqui do local.
- 04 fotos numa só folha.

São José do Rio Preto, 04 de novembro de 2015.



JORGE ABDANUR ESTEPHAN
Engº Civil – Engº de Segurança – Engº de Avaliações e Perícias
CREA SP 0400259813

444
32



449
3

ANEXOS FOTOGRÁFICOS DESTINADOS A MOSTRAR E IDENTIFICAR O IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 46.492 DO 1º O.R.I., SITUADO NO MUNICÍPIO DE Bady Bassit-SP.



[Handwritten signature]