

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA-SP.

Processo nº 1001898-71.2020.8.26.0344 - PRECATÓRIA

Requerente: DESENVOLVE SP AGENCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Requerido: HOTELARIA AGISOL LTDA e Outros

RAFAEL RAMOS COSTA OLÉA, Engenheiro Civil, Perito do Juízo nos Autos supra-referido, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, oferece suas conclusões no seguinte

**LAUDO PERICIAL DE ENGENHARIA
- AVALIAÇÃO DE IMÓVEL -**

Data: 16 de Novembro de 2020.

Rafael Ramos Costa OléaEngenheiro civil
Engenheiro de segurança do trabalho

ÍNDICE

1.0 – INTRODUÇÃO	3
2.0 - OBJETO DO LAUDO PERICIAL	3
3.0 - PERÍCIA TÉCNICA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	3
3.1 – Considerações preliminares	3
3.2 – Vistoria / descrição e caracterização do imóvel.....	4
3.3 – Metodologia	14
3.4 – Especificação da avaliação	14
3.5 – Diagnóstico de mercado	15
3.6 – Características da região geoeconômica	16
3.7 – Pesquisa e homogeneização de elementos comparativos	16
3.8 – Cálculo do valor do terreno	17
3.9 – Cálculo do valor das benfeitorias	24
3.10 – Cálculo do valor total do imóvel.....	26
4.0 - CONCLUSÃO	27
5.0 – ENCERRAMENTO	27

1.0 – INTRODUÇÃO

Através do Despacho, datado de 18 de Fevereiro de 2020, o respeitoso juízo de Direito da 2ª Vara Civil da Comarca de Marília nomeou, para fins de realização da prova pericial de engenharia, para fins de avaliação de imóvel, o engenheiro civil Rafael Ramos Costa Oléa, fixando, como escopo, o abaixo:

2.0 - OBJETO DO LAUDO PERICIAL

O presente *Laudo* tem por objeto determinar o valor **valor de mercado**¹ do bem imóvel sito à Avenida Doutor Thimo Bruno Belluci, nº 1.001, Bairro Jardim Aquarius, nesta cidade de Marília-SP.

3.0 - PERÍCIA TÉCNICA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

3.1 – Considerações preliminares

No presente trabalho, foram adotadas as seguintes premissas:

- a) A primeira premissa adotada foi o decidido pelo Douto Juiz de Direito, quanto a definição do escopo da perícia, já exposto na introdução e objeto do presente laudo;
- b) O laudo foi elaborado em observância ao que estabelece a NBR 14.653-2/2011, NBR 12.721/2006 e a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP;

¹ a quantia mais provável pela qual se negociaria a venda do imóvel, voluntaria e conscientemente, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

- c) Nas informações constantes da matrícula nº 55.730 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Marília; no projeto aprovado na Prefeitura Municipal de Marília: PP 24.018 de 2012; na informações obtidas junto ao setor de cadastro da Prefeitura Municipal;
- d) As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamento efetuados pelo próprio Perito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestadas por terceiros.
- e) Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição.

3.2 – Vistoria / descrição e caracterização do imóvel

Na data de 20 de Outubro de 2020, realizou-se a vistoria do imóvel objeto de perícia. Participou da referida vistoria, o Perito nomeado, o engenheiro civil Amílcar, na qualidade de assistente técnico do Requerente e os Srs. Vinicius e Diego, na qualidade de representantes do Réu.

O imóvel de uso comercial compreende o lote X (lotes 01 e 02 da quadra 06, lotes 01, 02, 03, 04 e 05, da quadra 07 e um terreno caracterizado como Rua “E”, do Bairro Jardim Aquarius e área YB4 (destacado da área Y4 (destacado da área Y1)) anexa ao Jardim Marajá), na cidade de Marília-SP. Trata-se de edifício comercial (hotel), com 06 pavimentos tipos mais térreo com mezanino, construído atendendo a projeto arquitetônico especial, prevendo versatilidade nas distribuições dos espaços internos. Hall de entrada amplo, com pé-direito duplo, com elementos decorativos de qualidade. Áreas externas com tratamento paisagístico. Elevadores de padrão superior. Fachadas ventiladas para melhorar a acústica.

Caracteriza-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como de uso comum, tais como: pisos em porcelanato; paredes com pintura látex e papel de parede vinílico; instalações elétricas com grande numero de pontos de luz e tomadas, com componentes de qualidade; sistema de ar condicionado central.

Área de construção de 4.838,81 metros quadrados, dividida da seguinte maneira:

Térreo	676,96 m2
Mezanino	322,75 m2
Tipo	541,03m2 x 6 pav. = 3.246,18 m2
Cobertura	541,03 m2
Laje técnica	51,71 m2

A construção é classificada, para fins de cálculo, de acordo com a NBR 12.721, como edificação comercial padrão alto (CSL-8).

Quanto ao estado de conservação, trata-se imóvel novo, com, aproximadamente, 05 anos de uso, em regular estado de conservação, necessitando de pequenos reparos, no tocante a área externa (manutenção da vegetação), peças de forro soltas e substituição dos cabos de energia de entrada e da sala do transformador que foram roubados.

A matrícula 55.730 do 1º CRI assim descreve o imóvel:

IMÓVEL: Um terreno compreendendo o lote designado pela PMM como sendo o lote "X" (lotes 01 e 02 da quadra 06, lotes 01, 02, 03, 04 e 05, da quadra 07 e um terço caracterizado como Rua "E", do bairro Jardim Aquarius e Área "YB4" (destacado da área "Y4" (destacado da área "Y1")) anexa ao bairro Jardim Marajá), nesta cidade, com o seguinte roteiro, metragens e confrontações: Tem

início no marco XIVA, cravado na ala sul da Rua dos Acarás, junto a divisa da área remanescente “YA4”; daí segue pela referida ala numa distancia de 11,93 metros e rumo 55°00’ NE, até o marco XV; daí deflete à esquerda e segue numa distância de 0,50 metros, confrontando com a Rua dos Acarás, até um ponto; deste ponto deflete à direita e segue pela ala da Rua dos Acarás, numa distancia d 21,00 metros, até outro ponto; deste ponto, segue em curva a direita pela confluência da Rua dos Acarás com a Avenida Dr. Thimo Bruno Belluci, numa distância de 14,13 metros até outro ponto; deste outro ponto, segue pela ala da Avenida Dr. Thimo Bruno Belluci, numa distância de 48,99 metros até outro ponto; deste outro ponto, segue em curva à direita confrontando com a Avenida Dr. Thimo Bruno Belluci, numa distância de 15,85 metros até outro ponto; deste ponto, deflete à esquerda e segue reto, confrontando com a Avenida Dr. Thimo Bruno Belluci, na distância de 10,91 metros, até outro ponto; deste outro ponto, deflete a direita e segue reto pela ala da Avenida Dr. Thimo Bruno Belluci, numa distância de 14,00 metros até outro ponto; deste outro ponto, deflete à direita e segue reto confrontando com a Avenida Dr. Thimo Bruno Belluci, numa distância de 7,96 metros até outro ponto; deste ponto, deflete à esquerda e segue em curva, confrontando com a Avenida Dr. Thimo Bruno Belluci numa distância de 13,29 metros até outro ponto; deste ponto, segue reto pela ala da Avenida Dr. Thimo Bruno Belluci, numa distância de 17,04 metros até outro ponto; deste ponto, deflete à direita e segue confrontando com os fundos dos lotes 03, 04, 05 e 06 da quadra 06, do bairro Jardim Aquarius, numa distância de 43,93 metros até o marco XVIIIA; daí deflete à direita e segue dividindo com a Área remanescente Y4A, numa distância de 98,77 metros e rumo 27°27’ NO, até o marco XIVA, início e fim do presente roteiro, encerrando uma área de 4.500,00 metros quadrados. Cadastrado na PMM sob nº 12471804.

Na atualidade o imóvel apresenta-se desocupado.

Rafael Ramos Costa Oléa

Engenheiro civil
Engenheiro de segurança do trabalho

O conjunto fotográfico colhido ‘in loco’, por ocasião da vistoria, para a compreensão do imóvel, em todos seus aspectos físicos e funcionais, segue apresentado e comentado:



Imagem 01 – Tomada fotográfica obtida à partir da Avenida Dr. Thimo Bruno Belluci, ilustrando posição do imóvel em relação a referida via.



Imagem 02 – Ilustra fachada frontal.

Rafael Ramos Costa Oléa

Engenheiro civil
Engenheiro de segurança do trabalho



Imagem 03 – Ilustra rampa de acesso à entrada principal.



Imagem 04 – Tomada fotográfica obtida à partir da rampa de acesso, ilustrando entrada do estacionamento e acesso até a entrada principal.



Imagem 05 – Área de estacionamento



Imagem 06 – Área externa dos fundos.

Rafael Ramos Costa Oléa

Engenheiro civil
Engenheiro de segurança do trabalho



Imagem 07 – Entrada principal do imóvel. Detalhe para porta giratória e piso em porcelanato imitando madeira.



Imagem 08 – Tomada fotográfica obtida à partir da porta de entrada, ilustrando área de bar em primeiro plano e restaurante aos fundos.



Imagem 09 – Tomada fotográfica destinada a ilustrar pé-direito duplo, ar condicionado central, padrão de acabamento.



Imagem 10 – Possui dois elevadores de boa qualidade.

Rafael Ramos Costa Oléa

Engenheiro civil
Engenheiro de segurança do trabalho



Imagem 11 – Ilustra, parcialmente, área da cozinha.



Imagem 12 – Vestiário funcionários.



Imagem 13 – Ilustra tipo forro utilizado na área restrita a funcionários e sistema contra incêndio.

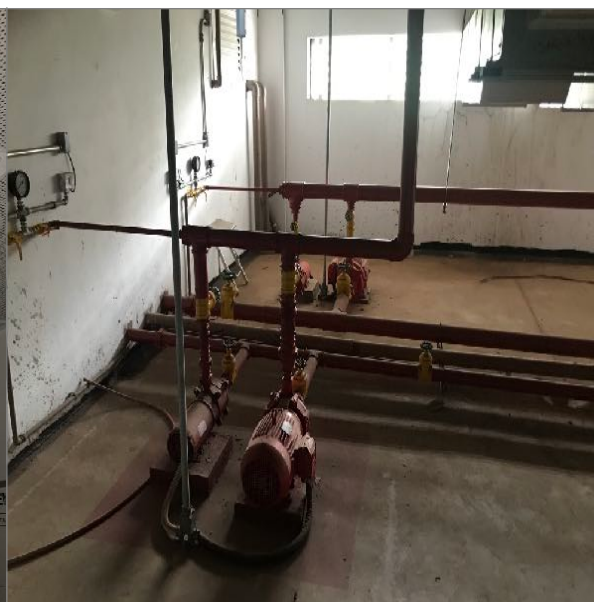


Imagem 14 – Ilustra bombas do sistema contra incêndio.

Rafael Ramos Costa Oléa

Engenheiro civil
Engenheiro de segurança do trabalho



Imagem 15 – Ilustrando tipo de esquadria da área comum do pavimento tipo. Detalhe para tipo de fechadura existentes nas portas dos quartos.

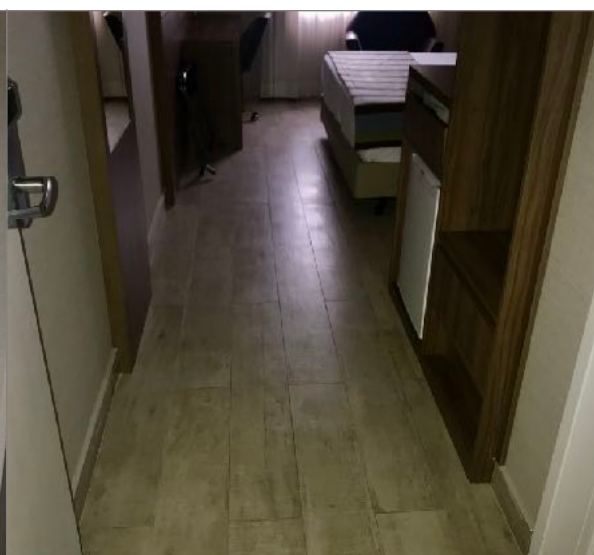


Imagem 16 – Ilustra tipo de acabamento dos dormitórios. Detalhe para móveis sob medida.



Imagem 17 – Ilustra padrão de acabamento e estado de conservação do banheiro.



Imagem 18 – Ilustra tipo de acabamento dos dormitórios. Detalhe para papel de parede.

Rafael Ramos Costa Oléa

Engenheiro civil
Engenheiro de segurança do trabalho



Imagem 19 – Ilustra padrão de acabamento e estado de conservação do dormitório. Moveis sobre medida.



Imagem 20 – Ilustra tipo de esquadria dos dormitórios.



Imagem 21 – Tomada fotográfica obtida da área técnica. Detalhe para sistema de agua quente (tubulação verde).



Imagem 22 – Tomada fotográfica obtida da cobertura, ilustrando parte do sistema de ar condicionado.

Rafael Ramos Costa Oléa

Engenheiro civil
Engenheiro de segurança do trabalho



Imagem 23 – Ilustra placas solares do sistema de aquecimento solar.



Imagem 24 – Tomada fotográfica ilustrando posição do imóvel em relação a rodovia de acesso a cidade.

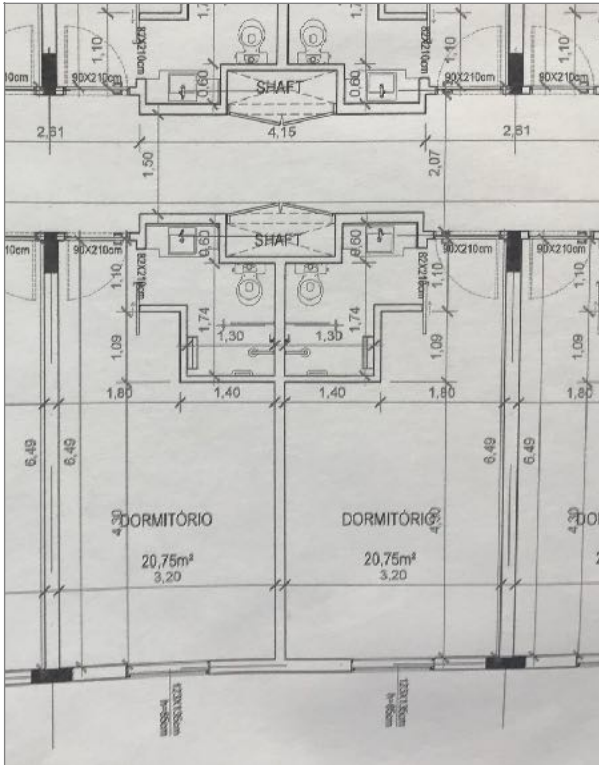


Imagem 25 – Planta baixa dormitório.



Imagem 26 – Quadro padrão do projeto ilustrando as áreas construídas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL RAMOS COSTA OLÉA, sob o número WMIA20701639377. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002898-71.2020.8.26.0344 e código 58B42E.

3.3 – Metodologia

Em função das características dos elementos coletados e da quantidade de dados e informações disponíveis que formam um conjunto de dados que pode ser tomado estatisticamente como amostra de mercado, para determinação do valor de venda foi utilizado o **Método Evolutivo**, onde a avaliação se faz através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.

Para a determinação do valor do terreno foi utilizado o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, com Tratamento Científico dos Dados através da Inferência Estatística ou Análise de Regressão, pois em se tratando de avaliar imóveis diferenciados entre si quanto áreas e localização, é o tratamento adequado pelo fato de permitir averiguar estas dissonâncias normais em mercados e a partir delas obter as principais tendências e construir um modelo matemático que focalize as características específicas relativas a cada um dos imóveis.

Para determinação do valor das benfeitorias foi utilizado o **Método da Quantificação do Custo**, através da estimação do custo de construção, aplicando-se o seguinte modelo, de acordo com o item 8.3.1.1.3 da NBR 14653-2:

$$C = \frac{[CUB + OE + OI + (OF_e - OF_d)]}{S} (1 + A) (1 + F) (1 + L)$$

3.4 – Especificação da avaliação

Em função das características da amostra obtida quanto à qualidade e quantidade de dados, do tratamento a eles dispensado, da documentação disponível para

realização do trabalho e, em conformidade com os requisitos constantes no item 9 da NBR-14.653-2, este trabalho atingiu os seguintes níveis de especificação:

modelo de Regressão Linear

- Fundamentação: GRAU I
- Precisão: GRAU III

Método da Quantificação de Custo de Benfeitoria

- Fundamentação: GRAU I

Método Evolutivo

- Fundamentação: GRAU I

3.5 – Diagnóstico de mercado

Na atualidade o mercado para venda de terrenos, na região geoeconômica do imóvel avaliando encontra-se com baixo número de ofertas e a absorção pelo mercado dos imóveis em oferta é demorada. Isto se deve ao fato de que os terrenos em oferta possuem metragem pequena quando comparados com os terrenos das residências existentes no bairro. Em contato com administradores do ramo imobiliário, ficou claro que naquela região, a preferência é por terrenos com mais de 600,00 metros quadrados. Vale, ainda, ressaltar que não foram encontradas áreas comerciais à venda.

3.6 – Características da região geoeconômica

A região caracteriza-se pela presença de residências padrão alto e o principal shopping center da cidade. O local, é dotado de todos os melhoramentos públicos usuais. A Avenida Dr. Thimo Bruno Belluci é uma avenida perimetral, delimita o bairro Jardim Aquarius; Paralela a esta avenida, encontra-se a principal via de entrada da cidade para que vem do Noroeste do estado, pela Rodovia Comandante João Ribeiro de Barros ou pela Rodovia Transbasiiana.

A avenida Dr. Thimo Bruno Belluci se estende por 1,0 km e sua ocupação é bastante diversifica, apresentando desde residências, supermercado, hipermercado, oficinas mecânicas, distribuidores de peças automotivas, madeireira, etc..

3.7 – Pesquisa e homogeneização de elementos comparativos

Para a aplicação da inferência estatística buscou-se elementos na região geoeconômica e em logradouros diversos. Os valores foram homogeneizados para o imóvel da lide. Esclarece-se que algumas homogeneizações como, “Fator de oferta”, foram realizadas antes de introduzir os dados nos cálculos de inferência estatística.

3.7.1 – Fatores e índices utilizados na obtenção dos unitários básicos

Fator de oferta, é utilizado para homogeneizar valores constantes de ofertas de imóveis, os quais se supõe sempre super valorizados pelo ofertante. $F_o = 0,90$.

CSL-8, custo unitário básico da construção - padrão alto, com desoneração: R\$ 1.523,87 / m², para Outubro de 2020 (Fonte Sinduscon/SP).

Área equivalente da construção em consonância com o previsto na NBR 12271:

$S = A_p + \sum (A_q \cdot p)$, sendo: S - área equivalente; A_p - área construída padrão; A_q - área construída padrão diferente; p - percentual de áreas de acordo com NBR 12271.

Depreciação, utilizado Método de Ross - Heidecke, o qual fornece a depreciação da benfeitoria relativa a idade e estado de conservação. $F_{oc} = 0,2 + k (\text{tabela}) \times 0,8$

Testada, a medida da testada de um terreno desempenha papel relevante no valor do imóvel, principalmente em lotes comerciais, onde se impõem o aproveitamento eficiente dos terrenos. Vale ressaltar que o Fator Esquina ou Frente Múltipla não se apresentou estatisticamente significativo dentro do modelo de regressão.

Localização, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando. Definido através da Planta Genérica de Valores - Lei Complementar Prefeitura Municipal de Marília nº 889/19 - Anexo III.

Vocação do terreno, no sentido se comporta construção de edifícios ou não.

3.8 – Cálculo do valor do terreno

Na estrutura da pesquisa foram eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecer as supostas relações entre si e com a variável dependente (valor do terreno).

As variáveis independentes referem-se às características físicas e econômicas e foram escolhidas com base em conhecimentos adquiridos e outros atributos que se revelaram importantes no decorrer do trabalho.

- **Área do terreno:** variável quantitativa;
- **Testada Principal:** variável quantitativa;
- **Localização:** variável proxy;
- **Vocação para construção de prédio:** variável dicotômica; (0=não ; 1=sim)
- **Valor de terreno:** variável dependente

Os estudos estatísticos geraram um modelo através do qual se verifica que as variáveis-chaves (ou principais) para o caso em estudo, estão relacionadas com a Área do terreno, Testada Principal, Vocação e Localização. Neste caso o valor aplicável ao imóvel pôde ser obtido pela seguinte equação estimativa:

$$\begin{aligned}
 \text{Valor do terreno} = & + 1019494,987 \\
 & + 67025,99059 * \text{Índice Fiscal}^{1/2} \\
 & + 104,7283235 * \text{Área Total} \\
 & - 5740580,893 / \text{Frente}^{1/2} \\
 & + 249871,2125 * \text{Vocação}
 \end{aligned}$$

Substituindo as variáveis, tem-se:

Área de terreno	: 4.500,00 m ²
Índice Fiscal	: 381,74
Testada principal	: 98,77 m
Vocação	: 1

$$\begin{aligned}
 \text{Valor do terreno} = & + 1019494,987 \\
 & + 67025,99059 * 381,74^{1/2} \\
 & + 104,7283235 * 4.500,00 \\
 & - 5740580,893 / 98,77^{1/2} \\
 & + 249871,2125 * 1
 \end{aligned}$$

Valor do terreno = R\$ 2.521.187,25

Entretanto, devido ao fato do imóvel estar localizado próximo a rodovias, na entrada da cidade, com fácil acesso e, ainda, por apresentar utilização própria para hotel, é que justifica a utilização do campo de arbítrio.

minimo = R\$ 2.143.000,00

maximo = R\$ 2.899.365,00

campo de arbitrio adotado = **R\$ 2.700.000,00**

3.8.1 – Análise estatística dos dados

- Valor total

Médio = 2.521.187,25

Mínimo (6,06%) = 2.368.292,99

Máximo = (6,06%) 2.674.081,51

- A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa ficou abaixo de 30%.

Número de variáveis: 5

Número de variáveis consideradas: 5

Número de dados: 19

Número de dados considerados: 19

Coeficiente de Correlação: 0,9455981 / 0,9455981

Coeficiente Determinação: 0,8941559

Fisher-Snedecor: 29,57

Significância modelo: 0,01

- Testada a hipótese nula de não haver regressão através do teste Fisher-Snedecor, a mesma foi rejeitada ao nível de 1%.
- O modelo apresentou poder de explicação de 89,41% para o intervalo de confiança de 80%.
- Normalidade dos resíduos

73% dos resíduos situados entre -1 e + 1

94% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64

100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96

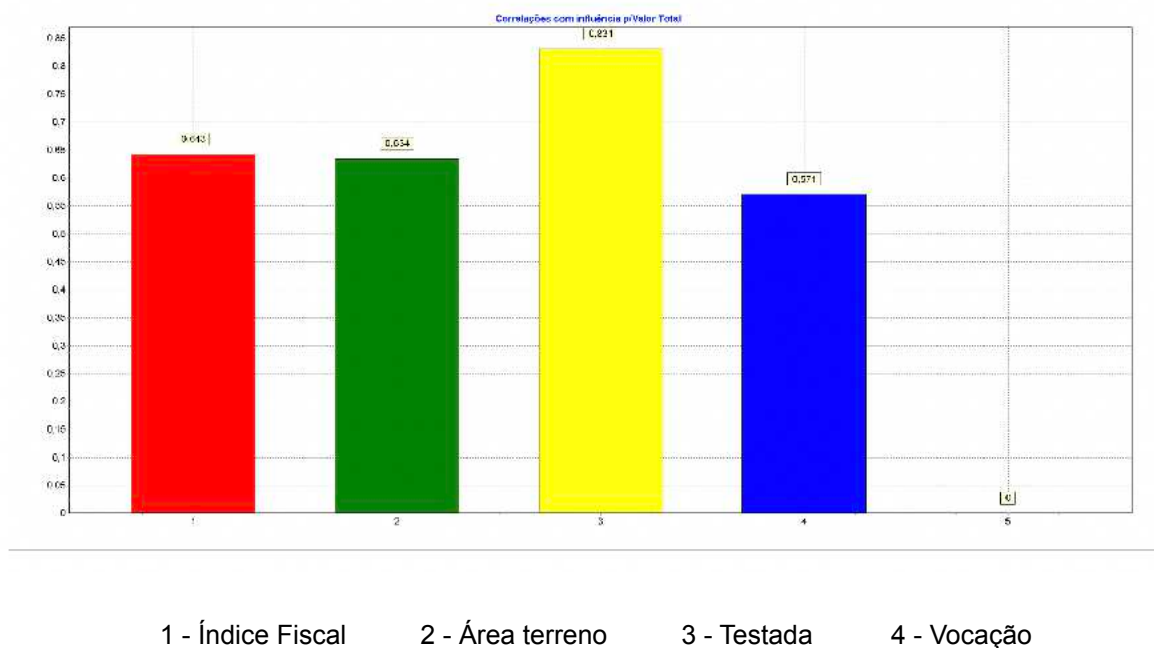
- Outliers

zero.

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
Área de terreno	x	3,07	0,83
Índice Fiscal	$x^{1/2}$	3,14	0,72
Testada	$1/x^{1/2}$	-5,60	0,01
Vocação	x	2,60	2,10

- Quanto ao nível de significância dos regressores, todas as variáveis foram rejeitadas ao nível de 10%.

Correlação das variações com o Valor de terreno

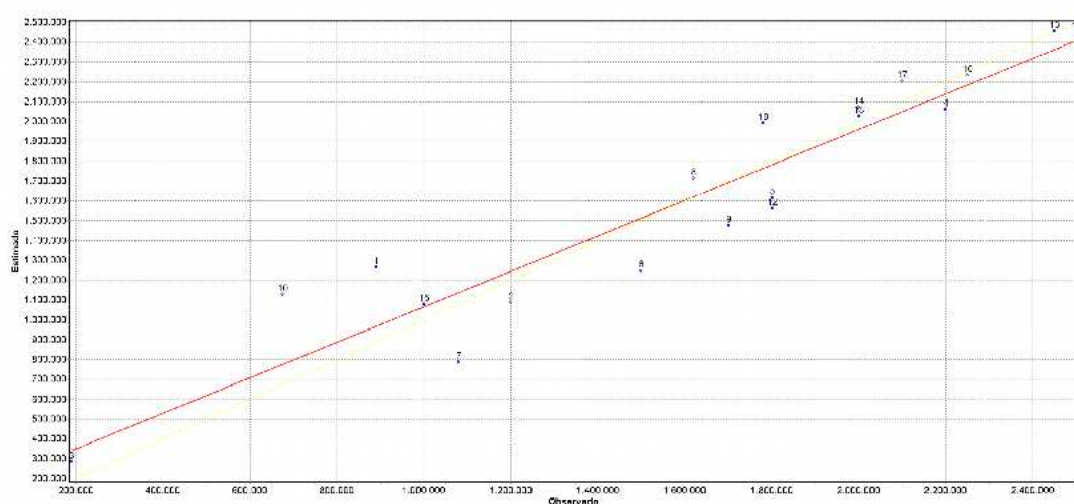


- Examinando a matriz das correlações não se encontrou evidências quanto à presença de multicolinearidade entre as variáveis que comprometessem a utilização do modelo.

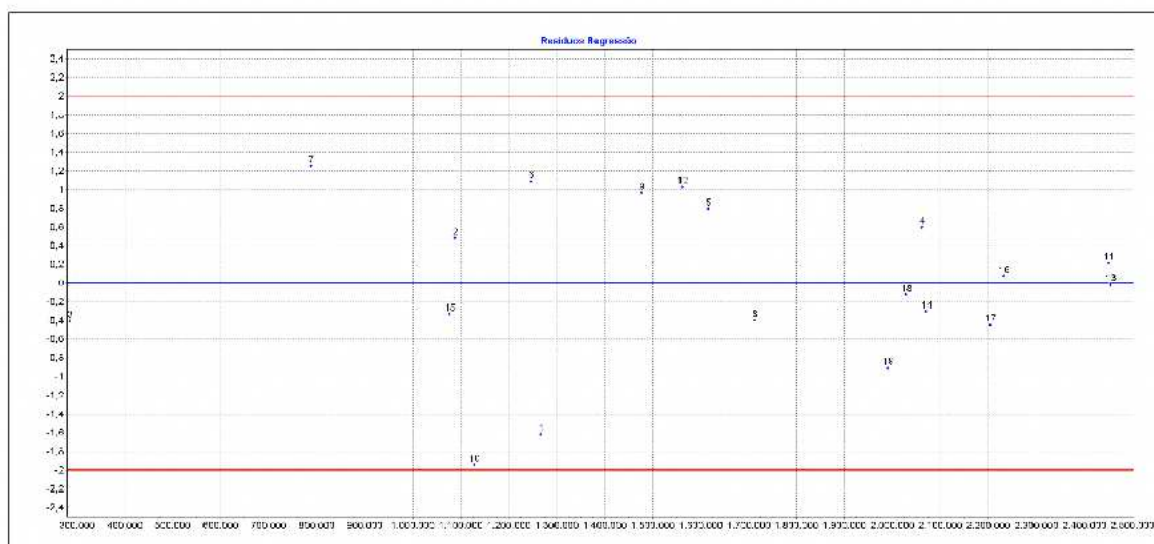
Rafael Ramos Costa Oléa

Engenheiro civil
Engenheiro de segurança do trabalho

Aderência



Resíduos da regressão



Rafael Ramos Costa Oléa

Engenheiro civil
Engenheiro de segurança do trabalho

3.8.2 – Elementos da amostra

	Endereço	Completo	Bairro	Informante	Índice Fiscal	Área Terreno	Frente	Vocação	Valor Total
1	Avenida Santo Antônio, 1364	Quadra: 64 - Lote: 2, 3, 5, 8 e	Alto Cafezal	Toca Imóveis	411,32	1180	14	1	890000
2	Avenida Antonieta Altenfelder, 813	Lote: 813	Jardim Santo Antonieta	Toca Imóveis	321,13	1440	20	0	1200000
3	Rua Antártica, 780	REF. TE0067	Jardim Vitoria	Lugar Imóveis	245,17	300	10	0	190000
4	Rua Carlos Tosin	Lote 02 Qd F	Distrito Industrial	Flex Imóveis	279,56	7000	50	0	2200000
5	Avenida Sampaio Vidal	em frente cachacar	Barbosa	Cia Imóveis	620,39	1050	15	1	1800000
6	Avenida Sampaio Vidal	ao lado Di Cavalca	Barbosa	Imob. Uniao	495,36	900	12	1	1500000
7	Avenida Rio Branco 673A	Q14 pL04	Centro	Cia Imóveis	502,03	363	10,5	0	1080000
8	Avenida Saudade	vizinho posto Shell	Salgado Filho	Cia Imóveis	447,12	1200	25	1	1620000
9	Rua Presidente Vargas	prox. Copacabana	Barbosa	Flex Imóveis	627,53	1300	12	1	1700000
10	Rua Alvares Cabral	prox. Forno	Centro	Flex Imóveis	631,03	650	12,2	0	675000
11	Rua Dona Maria Perez	prox. Famema	Fragata	Imob. Uniao	501,93	2600	80	1	2500000
12	Av Republica 2622	esqu. Rua	Palmital	Imob. Uniao	353,84	1800	40	0	1800000
13	Rua Bassan	esq. 24 Dezembro	Sao Miguel	Cia Imóveis	563,7	2450	65	1	2450000
14	Rua Durval De Menezes	prox super Sao	Nova Marília	Flex Imóveis	345,86	3615	100	0	2000000
15	Rua XV de Novembro	ao lado n.2206	Somenza ri	Profeta Imóveis	564,64	849,2	12,5	0	1000000
16	Av. Joao Martins Coelho 406	Santa Antonieta	Cia Imóveis	Cia Imóveis	341,89	7500	50	0	2250000
17	Rua Marcos Bortion	esqu. Pedro Parra	Santa Antonieta	Cia Imóveis	326,21	7500	50	0	2100000
18	Rua Santos Dumond	final da rua	Palmital	Flex Imóveis	191,11	7200	35	1	2000000
19	Rua Gregorio Montolar	estacionamento Chos Malal	Fragata	Cia Imóveis	497,68	2150	30	1	1780000

3.9 – Cálculo do valor das benfeitorias

Área privativa por unidade	: 20,75 m ² (17 un x 6 pav.)
Área real privativa	: 2.116,50 m ²
Área real de uso comum	: 2.722,31 m ²
Área real de construção	: 4.838,81 m ²
Área equivalente privativa	: 2.116,50 m ²
Área equivalente comum	: 2.344,63 m ²
<u>Área equivalente de construção</u>	<u>: 4.461,13 m²</u>
Idade	: 08 anos
Padrão construtivo	: CSL - 8 Alto
Estado de conservação	: regular
Vida referencial	: 60 anos
Fob (fator de obsolescência – Ross Heidecke)	: 0,992
CSL8 (Sinduscon - Out/20)	: R\$ 1.523,87/ m ²

$$C = \frac{[CUB + OE + OI + (OF_e - OF_d)] (1 + A) (1 + F) (1 + L)}{S}$$

onde

C	custo unitário de construtor
CUB	custo unitário básico
OE	orçamento elevadores
OI	orçamento instalações especiais (geradores, sistema proteção incêndio, projetos, paisagismo, sistema água quente, sistema automação, sistema ar condicionado)
OF _e	fundações especiais
OF _i	fundações diretas
S	área equivalente da construção (NBR 12721)
A	taxa administração da obra
F	custos financeiros período da construção
L	lucro da construtora

Rafael Ramos Costa OléaEngenheiro civil
Engenheiro de segurança do trabalho

Parcelas adicionais não consideradas no projeto padrão, com valores baseados na experiência do Perito:

Terraplenagem	R\$ 150.000,00
Fundações	R\$ 600.000,00
Elevadores	R\$ 320.000,00
Sistema aquecimento	R\$ 1.000.000,00
Sistema proteção contra incendio	R\$ 950.000,00
Sistema ar condicionado	R\$ 1.400.000,00
Sistema automação	R\$ 750.000,00
Ventilação e exaustão	R\$ 260.000,00
Piso externo	R\$ 80.000,00
Bombas de recalque	R\$ 80.000,00
Fechaduras apartamentos e portas corta fogo	R\$ 500.000,00
Fachada ventilada	R\$ 2.400.000,00
Paisagismo	R\$ 40.000,00
Equipamentos operacionais (mobiliário sob medida e decoração)	R\$ 5.000.000,00
projetos	R\$ 420.000,00
impostos, taxas emolumentos, cartorio	R\$ 180.000,00
Remuneração do construtor	R\$ 400.000,00
Remuneracao do incorporador	R\$ 400.000,00

Assim:

$$C = R\$ 1523,87 + [R\$320.000,00 + R\$14.000.000,00 + R\$600.000,00] / 4.461,13$$

$$C = R\$4.870,00 \times 1,05 \times 1,04 \times 1,10$$

$$C = R\$ 5.850,00 / m^2$$

Valor estimado da benfeitoria = C x fator obsolescência x área equivalente construção

Valor estimado da benfeitoria = R\$ 5.850,00/m² x 0,992 x 4.461,13m²

Valor estimado da benfeitoria = R\$ 25.888.829,60

3.10 – Cálculo do valor total do imóvel

Valor total = Valor da Construção + Valor do terreno

Valor total = R\$ 25.888.829,60 + R\$ 2.700.000,00

Valor total = R\$ 28.588.829,00 (vinte e oito milhões, quinhentos e oitenta e oito mil e oitocentos e vinte e nove reais)

Arredondando (+/- 1%),

Valor total do imóvel = R\$ 28.600.000,00 (vinte e oito milhões e seiscentos mil reais)

Rafael Ramos Costa OléaEngenheiro civil
Engenheiro de segurança do trabalho

4.0 - CONCLUSÃO

Fica o valor de venda do imóvel em questão, conforme vistorias no local, pesquisas de mercado e desenvolvimentos analíticos, estimado em:

R\$ 28.600.000,00 (vinte e oito milhões e seiscentos mil reais).

OBS. Valor para Novembro de 2020

5.0 – ENCERRAMENTO

O presente trabalho é composto de um laudo técnico com 27 páginas numeradas. O signatário coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência, bem como dos Requerente e Requerido, para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Marília-SP, 16 de Novembro de 2020

RAFAEL RAMOS COSTA OLÉA - PERITO
CREA 5060900906-SP

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA-SP.

Processo nº 1001898-71.2020.8.26.0344 - PRECATÓRIA

Requerente: DESENVOLVE SP AGENCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Requerido: HOTELARIA AGISOL LTDA e Outros

RAFAEL RAMOS COSTA OLÉA, Engenheiro Civil, Perito do Juízo nos Autos supra-referido, vem apresentar à consideração de V. Exa. a seguinte

MANIFESTAÇÃO SOBRE CRÍTICAS DAS PARTES AO LAUDO PERICIAL

Data: 13 de Outubro de 2021.

1 – OBJETIVO

Em cumprimento ao contido no despacho de fls. 407, o presente trabalho tem por objetivo registrar as considerações do perito aos comentários formulados pelas Partes ao laudo pericial.

2 – CONSIDERAÇÕES AOS COMENTÁRIOS DO REQUERENTE

Na manifestação do Requerente (fls.192/215) ao laudo pericial de engenharia, em síntese, sustenta que o expert adotou valor superior ao valor central da estimativa, deixou de considerar o fato dos elementos comparativos estarem com valores de oferta, que houve equivoco na determinação do fator de obsolescência e, ainda, que foram consideradas parcelas não consideradas no projeto padrão, sem qualquer justificativa.

As questões impugnadas pelo Requerente, são abaixo objeto de consideração pelo perito:

Considerações periciais:

Em primeiro lugar, registra-se que os imóveis informados no site da Invest Fort, e Phoenix trata-se do mesmo imóvel, Hotel Tenda, cuja construção inicial tem, aproximadamente, 40 anos e o terreno possui metade da área do terreno do imóvel objeto de pericia.

Salienta-se, ainda, que os valores apresentados não representam a realidade, pois há uma polemica entre os sócios. Vale registrar que o anúncio foi retirado do site da Phoenix.

Que o fato de considerar os equipamentos operacionais (mobiliário e decoração) baseia no pressuposto de que o comprador tem pleno conhecimento do uso e finalidade para os quais o imóvel está adaptado e poderá ser utilizado. Vale salientar que, em geral, contratos com construtoras contemplam a entrega com os equipamentos operacionais. No entanto, tem coerência a afirmativa do requerente, pois o mobiliário entraria no custo se estivéssemos avaliando não somente o

imóvel, mas também o comércio; o que não é o caso. Assim, os cálculos serão refeitos, excluindo-se a parcela equipamentos operacionais.

Vale esclarecer que como o mobiliário já está presente, haverá um custo de desmonte e transporte.

Que os valores adicionais, não considerados no projeto padrão, basearam-se em informações e experiência do perito com preenchimento do Quadro para informações para arquivo no registro de imóveis em atendimento a Lei 4.591 - Art. 32 e NBR 12.721. Tratam-se de informações baseadas nos orçamentos fornecidos pelas construtoras, portanto com melhor assertiva do que a estimativa publicada pela revista Pini. Ademais, a publicação não fornece valores percentuais para sistemas de ar condicionado, aquecimento, proteção contra incêndio, ventilação, bombas, fechaduras e outros, como faz parecer o requerente. Outro ponto a ser esclarecido é quanto ao item "fachada ventilada"; Na NBR 12.721, consta como revestimento externo apenas textura ou pastilha vitrificada, portanto o item faz parte das parcelas adicionais não consideradas no projeto padrão. Assim, também, ocorre com o piso externo.

3 – CONSIDERAÇÕES AOS COMENTÁRIOS DO REQUERIDO

Na manifestação do Requerido (fls.138/144) ao laudo pericial de engenharia, em síntese, aponta que, embora a avaliação esteja correta do ponto de vista construtivo, o expert deixou de considerar os aspectos mercadológicos e econômicos do imóvel, bem como deixou de considerar o fator comercialização.

As questões impugnadas pelo Requerido, são abaixo objeto de consideração pelo perito:

Considerações periciais:

Quanto ao estado de conservação, registra-se que, embora apresente-se em bom estado de conservação, já foi submetido ao uso e necessita de atividade de manutenção permanente para mante-lo em boas condições de aparência. Assim a caracterização como regular, no entender deste perito, mostra-se pertinente.

Que tem razão a Ré quando afirma que, por equívoco, não foi considerado no laudo o fator de comercialização. Registra-se que no item 3.3, do Laudo, - Metodologia foi descrito o uso do fator de comercialização, porém no calculo do valor total do imóvel, o mesmo foi omitido. Assim, os cálculos foram refeitos com o devido fator de comercialização (vantagem da coisa feita).

Que é improcedente a alegação da requerida de que, o fato de haver contratos de operação e contratação de marca valoriza o imóvel, pois tal situação refere-se a valorização do comercio ou seja aspectos econômicos, o que não é objeto desta pericia.

Respostas aos quesitos complementares da requerida:

A) Queira o sr. Perito especificar o termo “*regular estado de conservação*” mencionado no laudo e traçar comparativo para a premissa e respectiva conclusão.

Resposta: Regular estado de conservação, entende-se que é imóvel que já foi submetido ao uso e necessita de atividade de manutenção permanente para mante-lo em boas condições de aparência.

- B) Foi levado em consideração no laudo pericial o aspecto mercadológico de operação do hotel e potencial de faturamento? Especialmente as seguintes variáveis: marca, operação hoteleira, oportunidade imediata de operação?

Resposta: Aspectos mercadológicos de operação e marca não são objeto de pericia. O escopo da pericia é determinar o valor de venda do imóvel em questão, que compreende terreno mais benfeitorias. Reportando-se a oportunidade imediata de operação, ou seja, o atributo da vantagem da coisa feita, os cálculos foram refeitos com o fator de comercialização.

- C) Em somatório à resposta do quesito “B”, quais métodos foram utilizados.

Resposta: Para determinação do fator de comercialização foi utilizada a tabela V incluída no livro Engenharia Legal e de Avaliações, de autoria de Sergio Abunahman. Para tanto:

tipo de edificação: grande estrutura;

de 0 a 10 anos: 25% - 21%.

Imóvel avaliando: 7 anos - (interpolando) = 22%

- D) Considerando os novos documentos juntados com a presente manifestação, queira o Sr. Perito realizar nova avaliação, agregando os aspectos mercadológicos da operação hoteleira.

Resposta: Resta prejudicada. O objetivo da pericia é avaliar o imóvel (terreno + benfeitoria) e não aspectos mercadológicos e de operação hoteleira.

E) Qual o percentual de valorização é agregado com a vinculação a uma operadora hoteleira internacional (vide documentos anexados)?

Resposta: Resta prejudicada.

F) Queira o Sr. Perito consignar informações acerca da operadora TRYP e sua expertise no mercado hoteleiro (vide documentos em anexo).

Resposta: Resta prejudicada. O quesito foge do âmbito da pericia.

G) Em complemento à resposta “E”, queira o Sr. Perito aplicar esta premissa de valorização à avaliação do hotel objeto do laudo.

Resposta: Resta prejudicada.

H) Queira o Sr. Perito ratificar a avaliação apresentada no parecer do assistente técnico, ora juntada, ou, se dela discordar, indicar exatamente os critérios para tanto.

Resposta: Discorda-se da avaliação do assistente técnico, pelas razões já expostas acima, ou seja, o escopo da pericia é estimar o valor de venda do imóvel e não do comercio. Registra-se que a introdução do fator de comercialização é devido e será incluído no valor do imóvel.

I) Com base nas premissas postas e resposta aos quesitos anteriores, queira o Sr. Perito retificar o laudo pericial e indicar o novo valor de avaliação.

Resposta: Segue abaixo o valor retificado.

4 – CÁLCULOS

Assim, trazendo aos cálculos as divergências apontadas pelas Partes e entendidas como pertinentes, temos:

Cálculo da benfeitoria

Área equivalente de construção	: 4.461,13 m ²
Idade	: 07 anos
Padrão construtivo	: CSL - 8 Alto
Estado de conservação	: regular
Vida referencial	: 60 anos
Fob (fator de obsolescência – Ross Heidecke)	: 0,929
CSL8 (Sinduscon - Out/20)	: R\$ 1.523,87/ m ²

equipamentos operacionais

$$C = R\$ 1523,87 + [R\$320.000,00 + (R\$14.000.000,00 - R\$5.000.000,00 + \text{desmonte móveis}) + R\$600.000,00] / 4.461,13$$

desmonte moveis: em consulta à empresa CSM Construtora, especializada em construção de hotéis Ibis, o valor para desmonte e transporte é calculado em função do numero de quartos. $V_{\text{desmonte}} = R\$2.000,00/\text{dormitório}$

$$N^{\circ} \text{ dormitórios} = 102$$

$$C = R\$ 1523,87 + [R\$320.000,00 + (R\$14.000.000,00 - R\$5.000.000,00 + 204.000,00) + R\$600.000,00] / 4.461,13$$

$$C = R\$3.793,25 \times 1,05 \times 1,04 \times 1,10$$

$$C = R\$ 4.556,45 / \text{m}^2$$

Valor estimado da benfeitoria = C x fator obsolescência x área equivalente construção

$$\text{Valor estimado da benfeitoria} = R\$ 4.556,45/\text{m}^2 \times 0,929 \times 4.461,13\text{m}^2$$

$$\text{Valor estimado da benfeitoria} = R\$ 18.883.713,60$$

Cálculo do valor total do imóvel

Valor total = (Valor da Construção + Valor do terreno) x Fc

Fc = fator de comercialização ou vantagem da coisa feita

Com a inexistência de condições para a determinação dos valores de mercado dos imóveis similares para comparação, se justifica a adoção de tabela com fatores de comercialização. Para determinação do fator de comercialização foi utilizada a tabela V incluída no livro Curso Básico Engenharia Legal e de Avaliações, 3ª edição, editora Pini, de autoria de Sergio Abunahman. Para tanto:

tipo de edificação: grande estrutura;

de 0 a 10 anos: 25% - 21%.

Imóvel avaliando: 7 anos - (interpolando) = 22%

Valor total = (R\$ 18.883.713,60 + R\$ 2.700.000,00) x 1,22

Valor total = R\$ 26.332.130,60

Arredondando (+- 1%),

Valor total do imóvel = R\$ 26.330.000,00 (vinte e seis milhões, trezentos e trinta mil reais)

5 – CONCLUSÃO

Ante o acima exposto, fica o valor de venda do imóvel em questão, estimado em:

R\$ 26.330.000,00 (vinte e seis milhões, trezentos e trinta mil reais).

OBS. Valor para Novembro de 2020

6 – ENCERRAMENTO

O presente trabalho é composto de uma manifestação técnica com 10 paginas numeradas.

Marília-SP, 13 de Outubro de 2021

RAFAEL RAMOS COSTA OLÉA - PERITO
CREA 5060900906-SP

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MARÍLIA****FORO DE MARÍLIA****2ª VARA CÍVEL**

Rua Lourival Freire, n 110, ., Fragata - CEP 17519-902, Fone: (14) 3433-2233, Marília-SP - E-mail: marilia2cv@tjstj.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1001898-71.2020.8.26.0344**
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Atos executórios**
 Requerente: **DESENVOLVE SP AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO**
 Requerido: **Hotelaria Agisol Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Ernani Desco Filho**

Vistos.

Prestados os esclarecimentos solicitados e determinados pelo E. Tribunal nos autos do agravo de instrumento nº 2011933-04.2021.8.26.0000, homologo o trabalho técnico realizado (fls. 108/134 e 410/419) para fins de prosseguimento no juízo deprecante.

Rejeito as críticas aos esclarecimentos prestados, uma vez que manifestações contrárias deveriam ter sido arguidas por assistente técnico, hipótese não verificada no caso em concreto. Nesse sentido:

“Prova técnico-pericial só pode ser contrariada, válida e eficazmente, por outra da mesma natureza. Simples alegações a tanto não se prestam. Destarte, críticas endereçadas ao laudo, não se impõem, posto que não se revestem de caráter técnico” (JTACSP-LEX 162/426).

Rejeito também os embargos de declaração, pois incabível contra o trabalho técnico.

Encaminhe-se por e-mail institucional a senha da presente carta precatória ao Juízo deprecante, bem como, por malote, as peças fisicamente produzidas, lançando no sistema SAJ/Pg5 a movimentação (código 60451 ou 60453, conforme o caso) para baixa e arquivamento dos autos.

Int..

Marília, 14 de janeiro de 2022.