

EDUARDO ALVES DE MOURA
(CRECI Nº 53.275)

PERÍCIAS / AVALIAÇÕES
(Valor de Mercado)

EXCELENTÍSSIMA SRA DRA JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL DA PENHA – SÃO PAULO – CAPITAL

411
2

PROC. N.0013009-65.2010.8.26.0006
Despesas Condominiais

EDUARDO ALVES DE MOURA, brasileiro, casado, corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI/SP sob n. 53.275, portador da cédula de identidade R.G. n. 16.544.265 e inscrito no CPF/MF sob n. 130.156.638-10, com endereço comercial a Praça Oswaldo Cruz, n. 47, cj. 66 – 6º Andar – Paraíso – São Paulo – Capital, telefones 5678-8427 - 5564-7673 - 99858-5000, e e-mail: alvesdemoura@creci.org.br, vem, respeitosamente à presença de V. Exa., em cumprimento a determinação deste r. Juízo e na qualidade de **Avaliador** nomeado às fls.388, apresentar a seguinte

AVALIAÇÃO

Após ter efetuado vistoria externa, pesquisa de mercado e elaboração de cálculos.

1 - INTRÓITO

1.1 - CONCEITOS UTILIZADOS

Avaliação: determinação técnica do valor de um imóvel ou de um direito sobre o mesmo. (norma NBR 5676, revisada pela norma 14.653 – Associação Brasileira de Normas Técnicas);

Valor de mercado: preço pelo qual se pretende negociar um imóvel sem que o vendedor ou o comprador estivesse sujeito a pressões anormais;

Preço de mercado: montante realmente pago (venda) ou a ser pago (promessa de venda) pela propriedade numa transação particular. Difere do valor de mercado porque se trata de um fato concretizado.

Alves

CRENCIADO NO CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Praça Oswaldo Cruz, n. 47, cj.66 – 6º andar - Paraíso – São Paulo - SP -
tel. 5678-8427 / Celular: (11) 9 9858-5000
e-mail: alvesdemoura@creci.org.br

006 3 FREN.16.0002710-2 01116 1832 92

412
2

Metodologia da Avaliação: Pesquisa de Mercado envolvendo preços e demais atributos que exerçam influência no valor.

Método Comparativo: utilizado em avaliação de casa, apartamento, terreno e suas benfeitorias, e consiste na pesquisa de mercado de bens similares vendidos e/ou em oferta, considerando-se a homogeneização.

Avaliação expedita: aquela que se louva em informações e escolha arbitrária do avaliador, sem se pautar por metodologia definida em norma e sem comprovação expressa dos elementos e métodos que levaram à convicção do valor.

Vistoria – Contato direto com o imóvel sob avaliação, trabalho de campo que visa apurar os elementos externos e internos que podem influenciar na apuração de preço de mercado do bem. Pode ser realizada por amostragem ou, na hipótese de não viabilizado este contato direto, pode o Avaliador se valer de informações constantes dos autos, de informações fornecidas por funcionários que integram o quadro de administração, vistoria externa e, por fim, de outras unidades utilizadas como paradigmas (NBR 5676 E 14653-1)

1.2 - CARACTERÍSTICAS - AFERIÇÕES PRELIMINARES DO IMÓVEL

O presente trabalho é fruto de estudo técnico oriundo de pesquisas da região, comparações e conclusões após diligências no entorno e consultas a Órgãos Públicos e em Empresas Imobiliárias idôneas que atuam nas proximidades.

Conforme adiante se verá, instrui o presente trabalho pesquisas e fotografias digitalizadas de imóveis similares.

Os demais dados foram sopesados segundo as informações e metragens constantes dos documentos anexos.

Respeitante às características do Bairro, e dados básicos do imóvel avaliado, faz-se necessário destacar o quanto segue para o fim de individualizá-lo:

1.2.1 – Imóvel Avaliado – Identificação – Apartamento e vaga(s) de garagem(ns)

Matrícula de n. 150.188 – LIVRO 2 – FICHA 1 – do 12º Ofício de Reg. de Imóveis - SP - Contribuinte “área maior” n. 059.060.0071-2.

Vaga n. 29 – matrícula de n. 150.264;

Vaga n. 31 – matrícula de n. 150.266;

O Bairro e o imóvel foram visitados desde 17/10/2016 até a data de 25/10/2016. Foram 03 visitas no bairro e uma externa no imóvel sob avaliação.

Nas oportunidades visitadas não havia alguém apto para abrir a porta e permitir a visita da unidade sob exame. Este avaliador foi informado de que no

local se encontrava apenas uma Senhora idosa e acamada, a qual, segundo a portaria do Edifício, não teria condições de "sequer abrir a porta do apartamento".

Numa das visitas, deixado o cartão para que os interessados fizessem contato, ajustaram o envio de algumas fotos do apartamento, conforme segue em anexo.

Em diligência no local constatou-se que há outros apartamentos à venda no mesmo condomínio, sem, todavia, haver autorização para fornecer o telefone dos respectivos proprietários.

Dispensável o contato direto com a unidade, por demais dados necessários para a estimativa do preço de mercado. Dados existentes estes que tornam excepcional a hipótese de dispensa de contato direto com o imóvel, no caso concreto.

Trata-se de imóvel residencial próximo às Avenidas São Miguel e Amador Bueno da Veiga, linha que dá acesso às Ruas Centrais do Bairro, Região de Comércio e Estações do Metrô.

possuir mais de 15 anos.

A aparência do imóvel e seu projeto construtivo indica

de média absorção pelo mercado.

O imóvel em face de sua localização e faixa de preço é

O imóvel avaliado possui resumidamente, 77,70 m² de área útil, área comum, incluindo as 02 vagas determinadas e com matrículas próprias. Apresenta por diferencial estar localizado em rua próxima de escolas, supermercados e com bom acesso pelas avenidas do Bairro (fator valorizante 1.10).

Em linhas gerais pode-se dizer que se trata de imóvel localizado em região tida como "predominantemente residencial", porém, próxima de corredor comercial e, relativamente, próximo da linha de metrô.

A Avaliação realizada é feita com base no padrão do Bairro, da construção e pesquisas de mercado.

1.2.2
uma avaliação segura.

Os elementos de informação colhidos são hábeis para

Identificado (s) o (s) objeto (s), passa-se a pormenorizar o trabalho de avaliação, consistente na indicação de seu valor de mercado.

II - OBJETO DO LAUDO - ELEMENTOS INFORMADORES

II.1 - DA PROPRIEDADE

Os dados cadastrais do Imóvel encontram-se nos autos - fls. 08/09 e 364 e seguintes.

II.2 - NÍVEL DE PRECISÃO

O processo de avaliação na hipótese utilizada é o de avaliação EXPEDITA, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas técnicas, conjuntamente com os dados que nossa experiência profissional permite vislumbrar como "Dados relevantes para a fixação do valor e do preço condizente com o mercado imobiliário" e dados divulgados nos meios de comunicação.

214

II.3 - DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO -

II.3.1- Imóvel - identificação

Matrícula de n. 150.188 - LIVRO 2 - FICHA 1 - do
12º Ofício de Reg. de Imóveis - SP - Contribuinte n 059.060.0071-2 - área maior.

Vaga n. 29 - matrícula de n. 150.264;

Vaga n. 31 - matrícula de n. 150.266;

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Plano Diretor = Zonas: 3º Subdistrito Penha de França- 2ª Subdivisão da Zona Urbana
Características de Zona Urbana - predomínio de residências
Acesso = pelo sistema viário - Av. Amador Bueno da Veiga, Av. São Miguel;
Pedologia = dado já considerado
Infraestrutura = rede elétrica, água, telefone, com pavimentação do tipo asfáltica.

No mais, reporto-me aos demais elementos informadores já considerados no item 1.2.1.

II.4 - MERCADO

O Imóvel tem potencial estritamente residencial. As distâncias dos Centros Comerciais, Corredores de ônibus, Shopping e Supermercados serão considerados a seguir, no momento da avaliação propriamente dita.

O bem avaliado pode ser considerando de média absorção pelo mercado.

II.5 - METODOLOGIA

O método ora adotado é o comparativo, porque consiste em determinar o valor pela comparação com dados de imóveis assemelhados e pesquisas de preços médios, sem deixar de considerar os dados específicos do imóvel que também haverão de implicar em valoração ou diminuição da respectiva avaliação.

II.6 - EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS - CONVENCIMENTO DO SUBSCRITOR

Em regra, para o apontamento do valor de mercado do imóvel leva-se em conta vários elementos de pesquisa de terrenos e construções próximos ao examinado (periciado), vale dizer, são sopesados os elementos abaixo classificados e enumerados de forma exemplificativa:

Ofertas por imobiliárias
Ofertas publicadas
Pesquisas divulgadas / de campo

II.7 - HOMOGENEIZAÇÃO

A Homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível equalizar matematicamente grandezas comparáveis. Assim, os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto a (os):

profundidade - padrão normal entre 25,00ms e 40,00ms (consideração sobre o terreno);
testada - padrão normal entre 10,00ms e 20,00 ms (consideração sobre o terreno);
topografia - padrão normal - plana;
esquina - implica na valorização do bem;
forma - implica no aproveitamento do lote / superfície / área útil;
localização - influi na valorização ou não do bem;
forma de pagamento - influi na facilidade ou não de absorção do imóvel pelo mercado - no caso presente tem-se como parâmetro o pagamento à vista;
atualização do valor - quando necessária, para o fim de ajustar os elementos informadores;
fonte - órgãos oficiais, imobiliárias, publicações;
melhoramentos públicos - padrão normal - água, iluminação, esgoto, asfalto, rede telefônica, coleta de lixo;

A elaboração dos cálculos relativos à homogeneização e os procedimentos estatísticos foram sopesados na avaliação lançada no tópico n. III, deste laudo.

III - AVALIAÇÃO -

Para determinarmos o valor do imóvel avaliando deveremos apurar o valor do metro quadrado encontrado para a área útil edificada.

Ao final, caso a caso, conforme o bem individualizado e os dados coletados na fonte pesquisada apontaremos o valor de mercado do Apartamento. No caso concreto foram considerados o padrão construtivo do condomínio, a pesquisa (estimativa) de metragem da área útil/construída, a distância do centro da cidade, zonas de comércio, agentes notoriamente conhecidos como poluidores, proximidade com hospitais etc, tudo a autorizar a individualização e especificação do presente Laudo.

Urgue destacar que alguns dos fatores servem para desvalorizar o bem, enquanto outros para valorizá-lo, tornando-o mais atraente para o mercado, de fácil absorção

mercado, vivência em avaliações e exercício profissional. Por ética, vale anotar que a fórmula adotada não guarda qualquer correspondência com alguma metodologia científica, desta forma tem-se:

$$Vte = (Ated \times Vu) \times Fd \times Fe \times Fracs \times Ft \times Fmp \times Fce \times Fci$$

Onde:

- Vte = valor do terreno (quota) e edificações (imóvel avaliado)
At = área do terreno = ms2 (casas e lotes)
Ac = área construída = ms2 (casas e lotes)
Aced = área útil edificada = ms2 (apartamentos/lojas)
Vat = valor unitário do m2 (básico) do terreno em R\$ (casas e lotes)
Vuc = valor unitário do m2 (básico) da construção - (casas e lotes)
Vu = valor unitário do m2 (básico) da área útil edificada (apartamentos)
Fd = fator distância do polo valorizante (até 500 metros (fator 1.20); entre 501 metros e 1000 (fator 1.10); de 1001 a 4.000 (fator neutro de 1,00); acima de 4.001 metros computa-se no fator "Fce", conforme cada caso concreto.
Fe = fator esquina - fator valorizante - desde que observados os padrões ditados no item "Il.7" deste parecer.

Fracs = Fator de redução da avaliação. Considerar-se-á neste tópico uma ou algumas das características do imóvel, conforme seja ele de caráter comercial ou residencial, a saber: unidade cobertura, metragem da área descoberta/ subaproveitamento; construção em subsolo e adequação às normas; aproveitamento do terreno / área de superfície; ausência de averbações e regularizações perante a Municipalidade / casos de loteamentos e construções irregulares considerar-se-ão as desconformidades com a Lei de Ocupação e de Posturas Municipais / Meio Ambiente etc. Estimativas segundo a área especificamente cadastrados (Prefeitura, Registro de Imóveis, INCRA, Compromisso de Venda e Compra, dentre outros documentos/contratos carreados aos autos), ou em caso de a Área "objeto de divergência e/ou afetada" atingir até 15% do total da área edificada (sob avaliação) adota-se o fator normal 1,00; 2) de 16% a 30% adota-se o fator regular 0,80; 3) de 31% até 45% o fator de redução de 0,75; 4) de 46% em diante - fator de 0,70;

Ft = fator testada - abaixo do padrão normal (entre 5,00 ms e 7,00 ms - fator de desvalorização 0,90); - (entre 7,00 ms e 9,99 ms o fator de desvalorização será de 0,95) - acima do padrão normal haverá de observar o critério "Fci" (fator segundo as demais características intrínsecas).

Fmp = fator melhoramentos públicos - normal (1,00) - regular (0,90) - ruim (0,75)

Fce = fator segundo as demais características extrínsecas do imóvel, como proximidade com delegacias, presídios, indústrias, poluentes (sonora e atmosférica), favelas, locais de enchentes, Segurança (o fator pode variar entre 0,80 - ruim; 0,90 - regular; 1,00 normal)

Fei = fator segundo as demais características intrínsecas do terreno e edificações, como terreno em aclave ou declive acentuado, medidas irregulares, projeto limitando o uso e/ou acima do limite médio de aproveitamento, adequação para incorporação imobiliária, área de lazer completa ou incompleta, idade aparente, acabamento e padrão construtivo do condomínio, existência ou não de elevadores; estado de conservação (o fator pode variar entre 0,85- ruim; 0,95- regular; 1,00 normal e 1,10 excelente)

Observe-se que as palavras destacadas e grifadas acima foram sopesadas na avaliação que segue.

Passamos, pois, a avaliar o imóvel.

III.1 - AVALIAÇÃO Nº 1

Matrícula de n. 150.188 - LIVRO 2 - FICHA 1 - do 12º Ofício de Reg. de Imóveis - SP - Contribuinte n 059.060.0071-2 - Consistente no "Apartamento, n. 171, localizado no 17º andar do Edif. Beija Flor, integrante do Condomínio Jardim do Passaredo, com acesso pela Av. Padre Olivetanos, n. 350, com área privativa de 77,704 m2..

Vaga n. 29 - 1º subsolo - matrícula n. 15.264;

Vaga n. 31 - 1º subsolo - matrícula n. 15.266;

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO M2 NA REGIÃO

Para encontrar o valor de mercado do m2 da propriedade foram colhidas pesquisas de ofertas em imobiliárias, tabelas e pesquisas divulgadas em publicações periódicas.

Pesquisas: realizadas desde o dia 17/10 e atualizada até 25/10/2016, informações colhidas no local, sites especializados e confirmadas nas imobiliárias do Bairro.

III.1.A - Pesquisas

- 1) Apartamento - 3 dormitórios - 1 Vaga - mesma região - área 82 m2 - Valor R\$395.000,00 - Fonte - site: <http://www.pedrodelima.com.br> - código Ref. 322896;
- 2) Apartamento - 3 dormitórios - mesma região - 2 vagas - área 80 m2 - Valor R\$405.000,00 - Fonte - site: <http://www.catita.com.br> - Id do imóvel AP11355;
- 3) Apartamento - 3 dormitórios - 2 Vagas - mesma região - área 75 m2 - Valor R\$399.000,00 - Fonte - site: <http://www.catita.com.br> - Id do imóvel AP16750;

- 4) Apartamento - 3 dormitórios - 2 Vagas - mesma região - área 67,70 m2 - Valor R\$360.000,00 - Fonte - site: <http://www.catita.com.br> - Id do imóvel AP15256;
- 5) Apartamento - MESMO CONDOMÍNIO - 3 dormitórios - 1 Vaga - área 80 m2 - Valor R\$475.000,00 - Fonte - site: <http://www.vivareal.com.br> - IM19493164;
- 6) Apartamento - MESMO CONDOMÍNIO - 3 dormitórios - área 78 m2 - Valor R\$460.000,00 - Fonte - site: <http://www.vivareal.com.br>;
- 7) Apartamento - 3 dormitórios - 2 Vagas - mesma região - área 75 m2 - Valor R\$430.000,00 - Fonte - site: <http://www.zapimoveis.com.br> - IM08530495;
- 8) Apartamento - 3 dormitórios - 2 Vagas - mesma região - área 74 m2 - Valor R\$430.000,00 - Fonte - site: <http://www.vivareal.com.br>;
- 9) Apartamento - 3 dormitórios - 2 Vagas - mesma região - área 78 m2 - Valor R\$400.000,00 - Fonte - site: <http://www.vivareal.com.br> - Cód 399;
- 10) Apartamento - 3 dormitórios - 2 Vagas - mesma região - área 75 m2 - Valor R\$450.000,00 - Fonte - site: <http://www.vivareal.com.br> - Cód 72181808;

Considere-se que por estimativa (fruto da média acima e de pesquisas na região) o metro quadrado da área útil construída de imóvel usado na região está em R\$5.502,44.

Consigne-se que a Avaliação final somente será possível aferir após os ajustes que o método abaixo permitir, tendo em vista a diferenciação existente entre o imóvel avaliado e os tidos como paradigmas, segundo as informações colhidas quanto às características, ao estado de Conservação, localização e padrão dos mesmos.

Após a homogeneização dos dados obtidos na pesquisa, estabelecemos o valor final:

Assim, segundo a fórmula estabelecida teremos:

$$Vte = \{(Aúed \times Vu) \times \underline{Fd} \times Fe \times Fracs \times Ft \times Fmp \times Fce \times Fci\}$$

$$Vte = \{(77.70m2 \times R\$ 5.502,44) \times \underline{1,10} \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95\}$$

EDUARDO ALVES DE MOURA
(CRECI Nº 53.279)

PERÍCIAS / AVALIAÇÕES
(Valor do Mercado)

419
L

Valor: RS446.778,86 (Quatrocentos e quarenta e seis mil, setecentos e setenta e oito reais e oitenta e seis centavos)

IV - CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Feitos tais esclarecimentos, o presente parecer importa no apontamento, para fins judiciais, do Valor de Mercado do imóvel de Matrícula 150.188 (fls. 08/09 e 364 e seguintes dos autos), e duas vagas determinadas (matriculas de n. 150.264 e 150.266), em RS446.778,86 (Quatrocentos e quarenta e seis mil, setecentos e setenta e oito reais e oitenta e seis centavos).

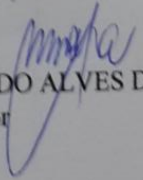
Por ser esta avaliação, matéria que não exprime exatidão científica, faremos o arredondamento do preço de mercado apontando para o imóvel o Valor da Avaliação de: RS445.000,00 (quatrocentos e quarenta e cinco mil reais).

Para a hipótese de novos esclarecimentos este subscritor coloca-se à disposição deste r. Juízo solicitante.

Aproveita a oportunidade para REQUERER seja autorizado o levantamento dos honorários depositados, conforme estimativa de fl., ora tornada definitiva.

Este laudo ao final assinado é constituído por 09 folhas digitalizadas de um só lado, com documentos anexos, todos devidamente rubricados.

São Paulo, 31 de outubro de 2016.


EDUARDO ALVES DE MOURA
Avaliador

EDUARDO ALVES DE MOURA
(CRECI Nº 53.275)

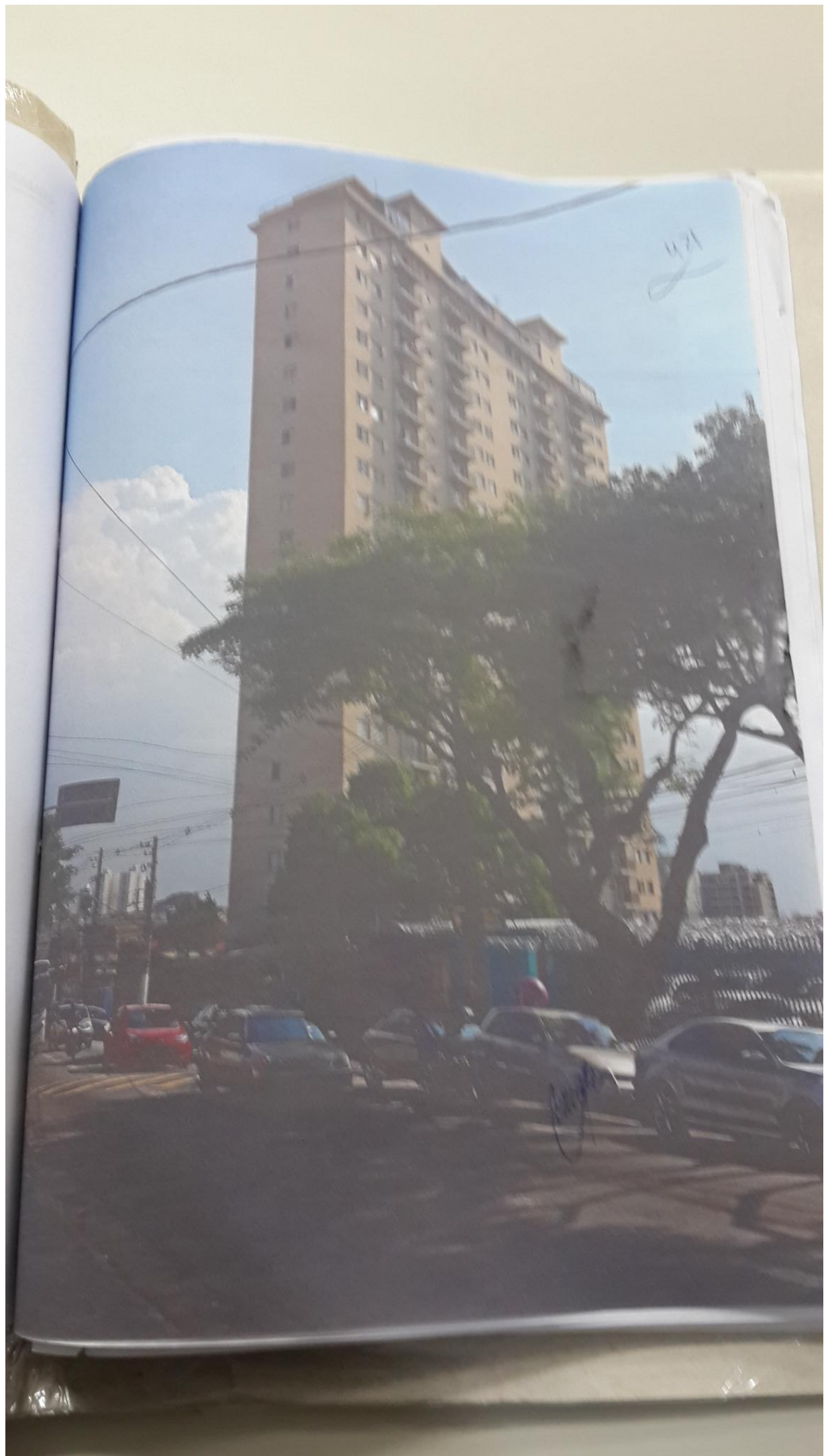
PERÍCIAS / AVALIAÇÕES
(Valor de Mercado)

420
L

FOTOS DO IMÓVEL



CRENCIADO NO CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Praça Oswaldo Cruz, n. 47, cj.66 - 6º andar - Paraíso - São Paulo - SP -
tel. 5678-8427 / Celular: (11) 9 9858-5000
e-mail: alvesdemoura@creci.org.br



422



