

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande.

171
0

Processo: 0025329-24.2012.8.26.0477 2542/12
Ação : Procedimento Sumário
Requerente: Condomínio Edifício Débora
Requerido: Leonardo de Moraes

477 FPE.18.00018861-9 220518 0943 90

VALTER ISHIDA, engenheiro civil, CREA n.º 0600 12.2405-SP, perito judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação em epígrafe, tendo procedido às diligências e estudos necessários vem, mui respeitosamente, apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente.

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

172
0**I - PRELIMINARES**

Este trabalho pericial tem por escopo a determinação do valor de mercado atual do imóvel localizado na Rua Argentina nº 416, apartamento nº 12, 1º andar do Condomínio Edifício Débora, Jardim Guilhermina, Praia Grande, matrícula nº 141.339- do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande.

II - VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi efetuada no dia 24 de abril de 2018 e as pesquisas dos imóveis que serviriam de comparativo para esta avaliação, colhidas nesta mesma data.

II.1 – SITUAÇÃO

O imóvel situa-se na Rua Argentina, na quadra completada pela Rua Canadá, Rua Panamá e Rua Estados Unidos.

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como pavimentação, passeio, guia e sarjetas, redes de água e esgoto, energia elétrica domiciliar, iluminação pública, telefone, coleta de lixo e transportes públicos (ônibus).

Apresenta características com predomínio de edifício de apartamentos e casas térreas destinadas à habitação de classe média, e comércio de média densidade.

Próximo à quadra onde se situa o imóvel passa Av. Pres. Castelo Branco, que é uma via comercial de transito intenso, que acompanha a orla marítima com belíssimas praias e dotada de toda infraestrutura turística.

II.2 – CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DÉBORA DO Apartamento nº 12- AVALIANDO

Trata-se de um prédio com 10 (dez) pavimentos, tendo no térreo: saguão de entrada, hall dos elevadores, salão de jogos e festas, piscina e academia de ginástica e garagem coletiva; mezanino com salão de festas e jogos e garagem coletiva, subsolo com garagem coletiva; 8 andares com 7 apartamentos/andar.

A idade aparente do edifício é de 17 (dezessete) anos e o estado geral de conservação é bom, como se pode notar no Relatório Fotográfico (Anexo I).

II.3 – CARACTERÍSTICAS DO Apartamento nº 12 - AVALIANDO

173
e

II.3.1 – DEPENDÊNCIAS

Trata-se de um apartamento localizado no 1º andar do Condomínio Edifício Débora.

É constituído de sala com 2 ambientes e sacada, 3 dormitórios (1 suíte com sacada), banheiro social, cozinha, área de serviço. Tem direito a duas vagas indeterminadas na garagem coletiva.

O pé-direito é de 2,70 m.

II.3.2 – ÁREA ÚTIL

Área construída	:	105,52 m ²
Área comum	:	30,85 m ²
Área total	:	156,14 m ²

$$Ac = \text{Área útil} = 105,52\text{m}^2.$$

II.3.3 – IDADE

A idade do prédio e conseqüentemente do apartamento avaliando é de 17 anos e o estado de conservação é bom.

$$I = \text{Idade} = 17 \text{ anos}$$

II.3.4 – PADRÃO DE ACABAMENTO

- a – Pisos : de cerâmica (porcelanato) em todas as dependências.
- b – Paredes: massa corrida e látex nas áreas secas e cerâmica até o teto nas áreas molhadas.
- c – Esquadrias: de alumínio anodizado em todas as janelas e portas de madeira maciça.
- d – Instalações: elétricas e hidráulicas embutidas. Luminárias de boa qualidade.
- e – Equipamentos : pia de inox com tampo de granito, armários de madeira na cozinha, louça sanitária de boa qualidade, box blindex. Tanque de lavar de louça.

Padrão construtivo: acabamento padrão médio superior.

174
Q

Estado de conservação: bom estado.

III - AVALIAÇÃO

III.1 – Normas Observadas

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculos preconizados pelas seguintes normas atualmente em vigor:

- NBR-14.653-1 – Normas Brasileiras - Avaliações de Bens – parte 1 – Procedimentos Gerais
- NBR-14.653-2 - Normas Brasileiras - Avaliações de Bens – parte 2 – Imóveis Urbanos
- Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Os cálculos serão desenvolvidos para a data deste laudo: maio de 2018.

III.2 – Metodologia

Em função das características do imóvel avaliando e mediante as pesquisas realizadas no mercado imobiliário da região, para a determinação do valor de mercado, foi adotado o Método Comparativo Direto, tanto para se fixar o custo unitário do terreno no local, como para se encontrar o preço real do imóvel.

Como o imóvel objeto da avaliação é um apartamento que faz parte de um edifício sob a forma de um condomínio, em que a rentabilidade do pavimento térreo não tem diferença significativa em relação aos superiores e ainda admitindo-se que a respectiva construção esteja ocupando adequadamente o terreno, será utilizado o Método de Avaliação de Unidades Padronizadas.

A aplicação desse critério tem por base as seguintes premissas:

- a) Fator preponderante é a área útil do apartamento (área privativa), os cálculos serão dirigidos pelo Método do Metro Quadrado Médio.
- b) O valor do apartamento é composto da cota do terreno e da cota de construção.
- c) Influem no valor do apartamento a sua localização (apenas no terreno) e ainda padrão construtivo e sua idade (sobre a construção).

175
2

III.3 – Procedimentos

Isto posto, adotou-se o seguinte roteiro para o desenvolvimento dos trabalhos:

III.3.1 – Determinação do preço unitário do apartamento avaliando.

Pesquisa e coleta de amostra no mercado imobiliário de apartamentos em oferta para venda ou já comercializados, cujos elementos após seleção e processados através de adequada homogeneização, conforme demonstrativos analíticos que se encontram no Anexo n.º II, conduziram ao seguinte valor unitário para o apartamento avaliando:

$$\text{Vua} = \text{R\$ } 2.871,86/\text{m}^2$$

III.3.2 – Esta avaliação alcançou o:

Grau I = Nível Fundamentação

Grau II = Nível Precisão

III.3.3 – Valor do Apartamento Avaliando

$$\text{Va} = \text{Ac} \times \text{Vua}$$

$$\text{Vua} = \text{Valor unitário do apartamento} = \text{R\$ } 2.871,86/\text{m}^2$$

$$\text{Ac} = \text{área útil do apartamento} = 105,52\text{m}^2$$

$$\text{Va} = 105,52\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.871,86/\text{m}^2 = \text{R\$ } 303.039,08 \text{ ou arredondando tem-se:}$$

O valor de mercado atual do imóvel localizado na Rua Argentina nº 416, apartamento nº 12, 1º andar, Condomínio Edifício Débora, Jardim Guilhermina, Praia Grande, matrícula nº 141.339– do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande é R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), referência maio de 2018.

IV - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Das análises e consultas efetuadas, pode-se concluir que o mercado imobiliário da região em face de conjuntura econômica de viés de caráter recessivo, apresenta um

176

clima de excesso de oferta em relação à demanda, com respeito a imóveis semelhantes ao avaliando.

V – ENCERRAMENTO

Contém o presente laudo 6 (seis) folhas estando todas rubricadas e esta última assinada.

Acompanham 2 (dois) anexos (I e II).

Anexo I – Relatório Fotográfico

Anexo II – Cálculo do Valor Unitário

Praia Grande, 7 de maio de 2018.

Valter Ishida

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

CREA n.º 0600 12.2405-SP

Membro Titular – IBAPE-SP n.º 996

Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

177
Q

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

178
Q



Foto nº 0 fachada do Condomínio Edifício DÉBORA , do apartamento nº 12 avaliando, frente para Rua Argentina

179/180



180

Foto nº 2 - Vista da Rua Argentina com todos melhoramentos públicos usuais.



179

Foto nº 03 - Vista da Rua Argentina, com vizinhança de edificações de padrão classe média.

181/182



Foto nº 4 – detalhe da fachada com entrada social do Condomínio, e o portão de acesso à garagem coletiva no subsolo.



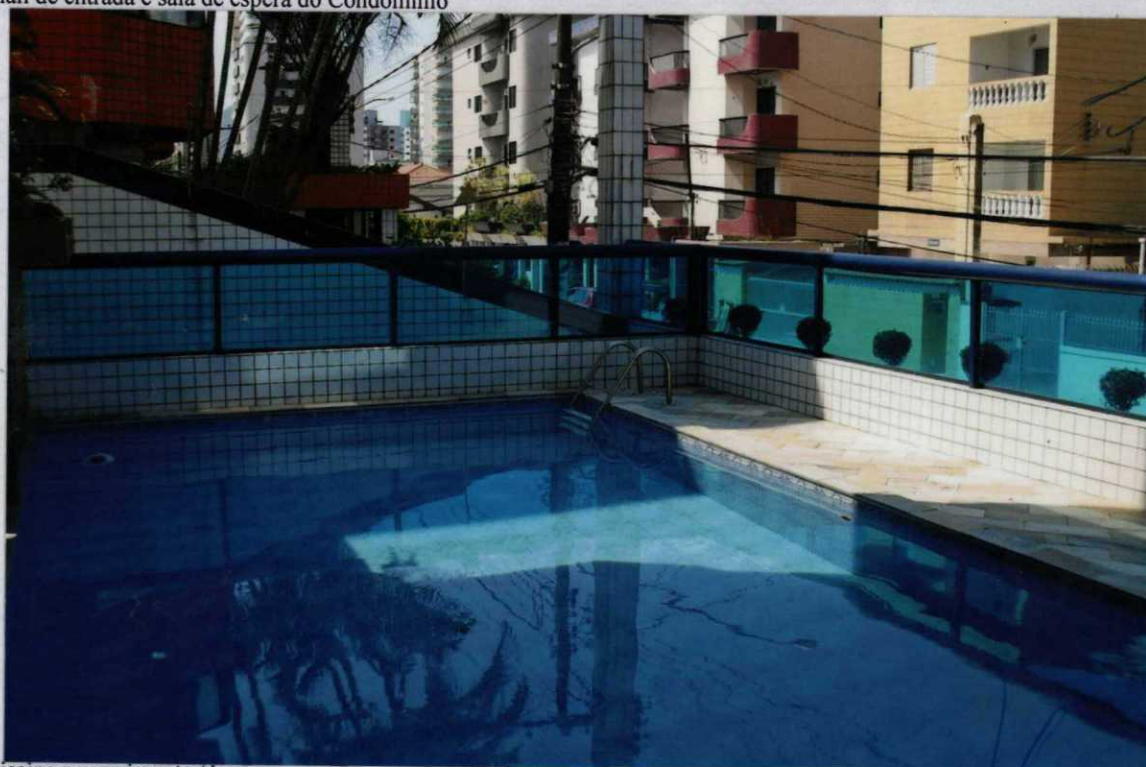
Foto nº 5 - Detalhe da garagem coletiva no subsolo

183/184



184
o

Foto nº 6- hall de entrada e sala de espera do Condomínio



183
o

foto nº 7 - piscina no pavimento térreo

Processo nº : 0025329-24.2012.8.26.0477

185

Foto nº 8 -salão de festas/jogos do Condomínio

186/187



187

foto nº 9- academia de ginástica no térreo



186

foto nº 10 - salão de festas e jogos no mezzanino

188/189



189
0

foto nº 11 - copa do salão de festas



188
0

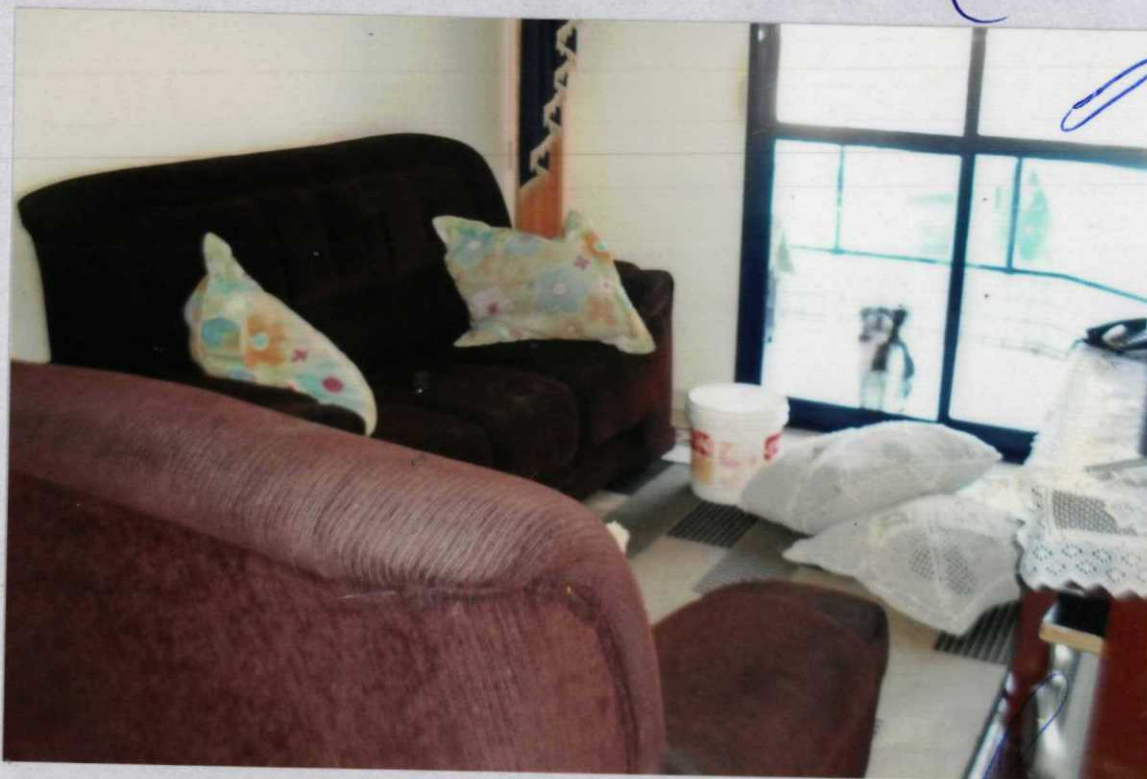
foto nº 12 - garagem coletiva no mezzanino

190/191



191
Q

foto nº 13 - detalhe da porta de entrada social do apartamento nº 12- avaliando



190
Q

foto nº 14 - interior da sala de estar do apto nº 12- avaliando, com piso de porcelanato e porta de alumínio anodizado de acesso à varanda.

192
@

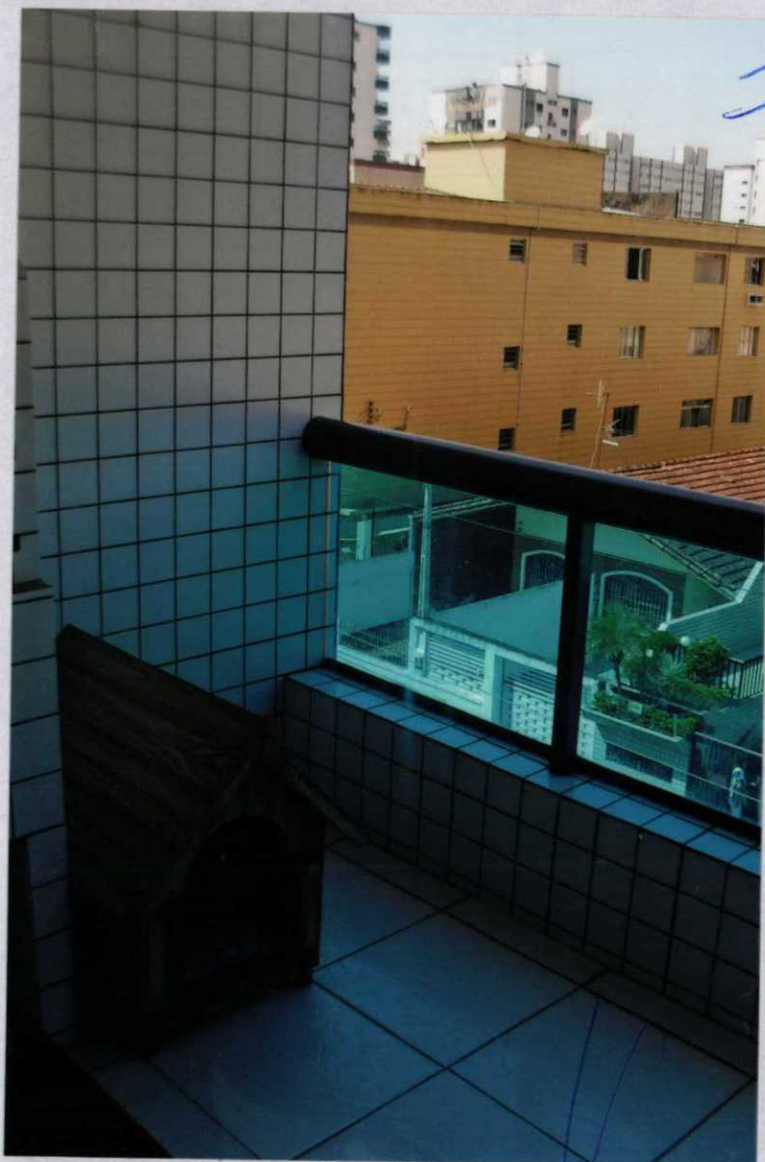


foto nº 15-sacada da sala de estar com guarda corpo de aluminio anodizado e blindex. .

193/194

194
Q



foto nº 16 - 3º dormitório da suite com piso de porcelanato, portal da veneziana de alumínio anodizado que dá acesso à sacada.



foto nº 17 - sacada da suite.

195
0



foto nº 18 - banheiro da suite com piso e parede de porcelanato, louça sanitária de boa qualidade, com lavatório com tampo de granito e gabinete de madeira, box blindex.

196/197



197
19

Foto nº 19 -dormitório anterior com piso de porcelanato e caixilhos da janela de aluminio anodizado.



196
19

Foto nº 20 -dormitório posterior com sacada.

198
⊙

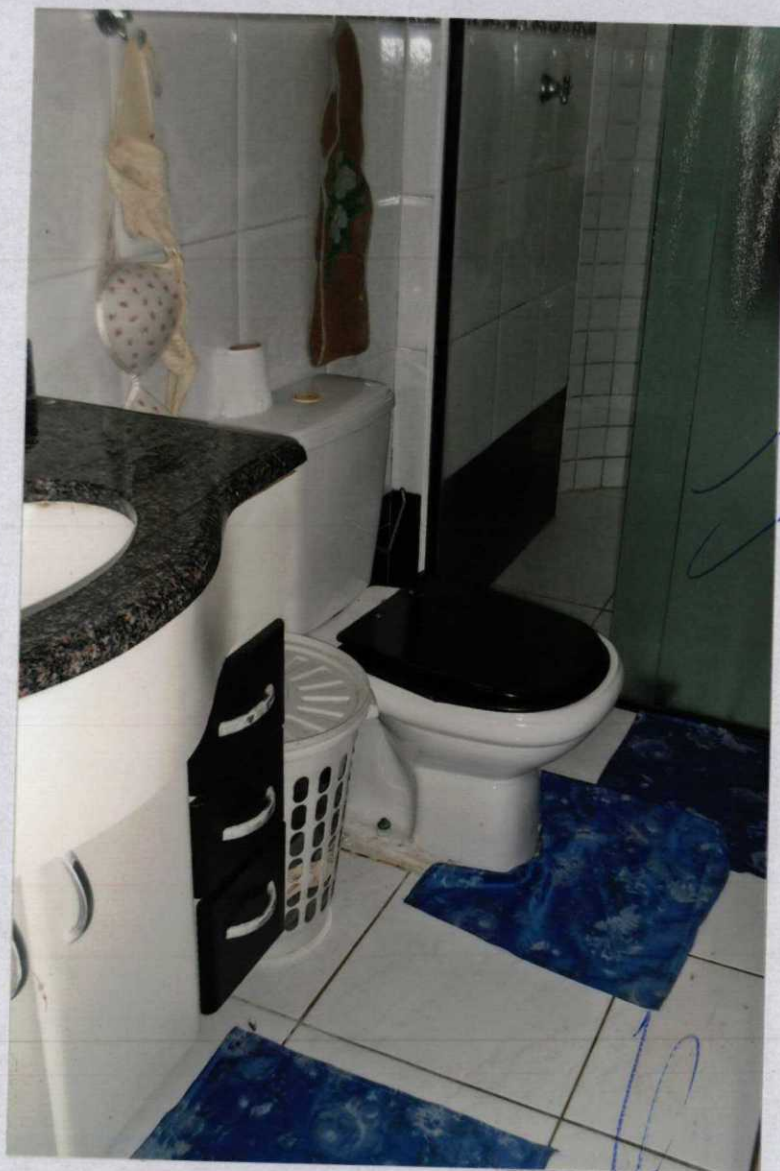


foto nº 21 - banheiro social com piso e paredes de porcelanato, louça sanitária de boa qualidade, lavatório com tampo de granito e gabinete de madeira, box blindex, caixilho de alumínio anodizado.

199/200



200

foto nº 22 - sacada do dormitório com guarda corpo de alumínio anodizado e blindex



199

foto nº 23 - cozinha com piso e paredes de porcelanato, pia com cuba inox e mesa de granito, armário de madeira.

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 - Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
 Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail - valterishida@yahoo.com.br

201
e



foto nº 24- área de serviço com piso e paredes revestidos de porcelantao, e tanque de lavar de louça e caixilho a janela de aluminio anodizado.

202
D

ANEXO II

DETERMINAÇÃO DE VALOR UNITÁRIO DO DO IMÓVEL AVALIANDO



I – Imóvel Avaliando: Caracterização**I.1 - LOCALIZAÇÃO**

- Rua Argentina nº 416– apartamento nº 12
- CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DÉBORA
- Jardim Guilhermina– Praia Grande - SP

I.2 - CARACTERÍSTICAS

Dependências: É constituído de sala com 2 ambiente e terraço, 3 dormitórios (1 suíte) com sacada, banheiro social, cozinha, área de serviço. Tem direito a duas vagas indeterminadas na garagem coletiva.

- Prédio com 10 pavimentos e garagem coletiva no subsolo.
- Conservação: bom estado Padrão: médio
- Zona da Norma IBAPE – Z-4 Ac = área útil = 105,52m²
- Idade = Ia = 17 anos
- Ca = estado de conservação = 1= bom estado

II – Resumo dos procedimentos para o desenvolvimento dos cálculos**II.1 - Cálculo do valor unitário médio de cada amostra de apartamento**

$$Vuc = \frac{Pr}{Ac} = \frac{\text{Preço apartamento}}{\text{Área útil}}$$

II.2 - Como o Fator de Localização (If = índice fiscal) só influi no valor do terreno, enquanto o Padrão Construtivo e Estado de Conservação sobre a construção, é mister separar a influência de um e de outro no fator de transposição (Ftr) para efetuar a homogeneização, isto é para obter o :

- Pt = porcentagem de influência do terreno
- Pc = porcentagem de influência da construção

II.3 - Cálculo da quota parte do terreno = qt

$$qtn = \frac{\text{Valor Unitário Terreno}}{\text{Coef. De Aproveitamento}} = \frac{Vutn}{Can}$$

Vutn = Valor Unitário do Terreno – amostra “n”

Can = Coeficiente Aproveitamento do Terreno – amostra “n”

$$Vutn = Vuta \times \frac{Ifn}{Ifa}$$

Vuta = Valor Unitário do Terreno do Imóvel Avaliando

Ifn = Índice Fiscal do Terreno amostra "n"

Ifa = Índice Fiscal do Terreno Imóvel Avaliando

204
Q

Portanto:

$$V_{utn} = V_{uta} \times \frac{Ifn}{Ifa}$$

$$q_{tn} = \frac{V_{utn}}{Can}$$

II.4 - Cálculo da quota parte de construção (qc)

Pelo enquadramento advindo de tabelas de custos unitários de construção publicadas mensalmente (Revista – A Construção em São Paulo – Editora PINI – cópia no Anexo IV – Documentos), descontados do “Fator de Obsolescência” (Kd) e considerando ainda o “Fator Padrão Construtivo”, obtém-se “qc” (quota parte da construção) pela fórmula:

$$q_{cn} = V_{ucn} \times BDI \times K_{dn}$$

onde

Vucn = Valor Unitário de Construção do apartamento amostra “n” da tabela “PINI” – cópia Anexo IV

BDI = Taxa adotada 30%

Kdn = fator de obsolescência = adotado o método do valor decrescente, conforme tabela do Anexo IV, que emprega a fórmula

$$K_{dn} = (1 - r)^n$$

n = Idade do Imóvel

r = Razão de obsolescência para apartamento = 2,5

II.5 - Cálculo do Pt e Pc

$$Pt = \frac{qt}{(qt + qc)} = \text{em \% (porcentagem)}$$

$$Pc = \frac{qc}{(qc + qt)} = \text{em \% (porcentagem)}$$

II.6 - Cálculo do Ftr = Fator de transposição para homogeneização pela fórmula:

$$F_{trn} = \frac{P_{tn} \times Ifa}{Ifn} + \frac{P_{cn} \times (V_{uca} \times K_{da})}{(V_{ucn} \times K_{dn})}$$

205
2

III – Homogeneização dos Valores Unitários Médios dos Apartamentos Amostrados

AMOSTRA 1

Fonte: Ônix Imóveis

Contato: Sr. Thiago

Fone: (13) 3473 4323

Localização:

- Rua Argentina nº 416 – apartamento nº 62
- Condomínio Edifício DÉBORA
- Jardim Guilhermina – Praia Grande - SP

Características

- Sala com 2 ambientes e terraço, 3 dormitórios (1 suíte), cozinha, banheiro social, área de serviço e ainda duas vagas indeterminadas na garagem coletiva.
- $A_c = 105,52 \text{ m}^2$
- $P_1 = \text{R\$ } 300.000,00$ (oferta)
- $C_1 = \text{conservação} = \text{bom estado} = 1$
- $Ff_1 = 0,9$

Cálculo do Vuc1

$$Vuc1 = \frac{P_1}{A_c} \times Ff_1 \times C_1$$

$$Vuc1 = \frac{300.000,00}{105,52} \times 0,9 \times 1$$

$$Vuc1 = \text{R\$ } 2.558,75 / \text{m}^2$$

AMOSTRA 2

Fonte: Ônix Imóveis

Contato: Sr. Thiago

Fone: (13) 3473 4323

Localização:

- Rua Argentina nº 416 – apartamento nº 11
- Condomínio Edifício DÉBORA
- Jardim Guilhermina – Praia Grande - SP

206
Q

Características

- Sala com 2 ambientes e terraço, 3 dormitórios (1 suíte), cozinha, banheiro social, área de serviço e ainda duas vagas indeterminadas na garagem coletiva.
- $Ac = 105,52 \text{ m}^2$
- $P2 = R\$ 350.000,00$ (oferta)
- $C2 = \text{conservação} = \text{bom estado} = 1$
- $Ff2 = 0,9$

Cálculo do Vuc2

$$Vuc2 = \frac{P2}{Ac2} \times Ff2 \times C2$$

$$Vuc2 = \frac{350.000,00}{105,52} \times 0,9 \times 1$$

$$Vuc2 = R\$ 2.985,21 / \text{m}^2$$

AMOSTRA 3

Fonte: Ônix Imóveis

Contato: Sr. Thiago

Fone: (13) 3473 4323

Localização:

- Rua Nicarágua nº 221 – apartamento nº 22
- Condomínio Edifício Rio Paiva VIII
- Jardim Guilhermina – Praia Grande - SP

Características

- Sala com 2 ambientes e terraço, 2 dormitórios (1 suíte), cozinha, banheiro social, área de serviço e ainda duas vagas indeterminadas na garagem coletiva.
- $Ac = 119,75 \text{ m}^2$
- $P3 = R\$ 400.000,00$ (oferta)
- $C3 = \text{conservação} = \text{bom estado} = 1$
- $Ff3 = 0,9$

Cálculo do Vuc3

$$\text{Vuc3} = \frac{\text{P3} \times \text{Ff3} \times \text{C3}}{\text{Ac3}}$$

$$\text{Vuc3} = \frac{400.000,00 \times 0,9 \times 1}{119,75}$$

$$\text{Vuc3} = \text{R\$ } 3.006,26 / \text{m}^2$$

207
2

AMOSTRA 4

Fonte: Ônix Imóveis

Contato: Sr. Thiago

Fone: (13) 3473 4323

Localização:

- Rua Nicarágua nº 221 – apartamento nº 71
- Condomínio Edifício Rio Paiva VIII
- Jardim Guilhermina – Praia Grande - SP

Características

- Sala com 2 ambientes e terraço, 2 dormitórios (1 suíte), cozinha, banheiro social, área de serviço e ainda duas vagas indeterminadas na garagem coletiva.
- Ac = 119,75 m²
- P4 = R\$ 400.000,00 (oferta)
- C4 = conservação = bom = 1
- Ff4 = 0,9

Cálculo do Vuc4

$$\text{Vuc4} = \frac{\text{P4} \times \text{Ff4} \times \text{C4}}{\text{Ac4}}$$

$$\text{Vuc4} = \frac{400.000,00 \times 0,9 \times 1}{119,75}$$

$$4 = \text{R\$ } 3.006,26 / \text{m}^2$$

208
0

AMOSTRA 5

Fonte: Ônix Imóveis

Contato: Sr. Thiago

Fone: (13) 3473 4323

Localização:

- Rua Pedro Florence nº 153 – apartamento nº 12
- Edifício Gramado VII – Jardim Guilhermina – Praia Grande - SP

Características

- 3 dormitórios (1 suíte), sala com 2 ambientes, cozinha, banheiro social, área de serviço e ainda duas vagas indeterminada nas garagem coletiva
- $Ac = 140 \text{ m}^2$
- $P5 = \text{R\$ } 450.000,00$ (oferta)
- $C5 = \text{conservação} = \text{bom estado} = 1$
- $Ff5 = 0,9$

Cálculo do Vuc5

$$\text{Vuc5} = \frac{P5}{Ac5} \times Ff5 \times C5$$

$$\text{Vuc5} = \frac{450.000,00}{140} \times 0,9 \times 1$$

$$\text{Vuc5} = \text{R\$ } 2.892,85/\text{m}^2$$

IV – Cálculo do Valor Unitário do Apartamento Avaliando

a) Tratamento dos Valores Unitários Homogeneizados das Amostras pelo Critério de Média saneada

Amostra	Valor Unitário Homogeneizado
n.º 1.....	2.558,75
n.º 2.....	2.985,21
n.º 3.....	3.006,26
n.º 4.....	3.006,26
<u>n.º 5.....</u>	<u>2.892,85</u>

Soma.....14.359,33

b) 1ª média aritmética = $\text{R\$ } 14.359,33/5 = \text{R\$ } 2.871,86$

Processo nº : 0025329-24.2012.8.26.0477

limite inferior = (-30%) = R\$ 2.010,30

limite superior = (+30%) = R\$ 3.733,41

209
8

c) Como todos os valores estão dentro do intervalo

Vuca = R\$ 2.871,86 / m²

