

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 22ª. VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

PROCESSO Nº : 1043474-39.2016.8.26.0100
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – ESPÉCIES DE
CONTRATOS
REQUERENTE: BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A
REQUERIDO : TRANSMARANGÃO CONSTRUTORA E
CONSERVADORA DE ESTRADAS EIRELI E OUTROS

André Luiz Rocha dos Santos, Engenheiro Civil, Perito Judicial
nomeado nos Autos da presente ação, dando por encerrado seus trabalhos, vem
respeitosamente, apresentar suas conclusões expressas no seguinte

L A U D O

1. RESUMO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO: Avenida da Saudade, 455 – Apartamento nº 13 - Jardim São Miguel – Guarujá - S.P.

DATA DA AVALIAÇÃO: julho de 2019

VALOR DO APARTAMENTO = R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais)

2. PRELIMINARES

Este laudo refere-se a uma **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – ESPÉCIES DE CONTRATOS**, requerida por **BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A**, em face de **TRANSMARANGÃO CONST. E CONSERV. DE ESTRADAS EIRELI**, em curso na **22ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL – COMARCA DE SÃO PAULO - SP**, AUTOS – **1043474-39.2016.8.26.0100**.

O objetivo principal do presente trabalho é avaliar o apartamento objeto da matrícula nº 12204 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá (fls. 275/279), localizado na *Avenida da Saudade, 455 – Apartamento nº 13 - Jardim São Miguel – Guarujá - S.P.*

O perito foi nomeado pelo MM. Juízo, às fls. 290 para atuar como perito oficial na avaliação do imóvel em questão.

3. VISTORIA

Realizada em 04 de julho de 2019, com início às 10:30hs no imóvel em questão. Importante salientar que não foi possível ingressar no imóvel, pois encontrava-se fechado, entretanto não prejudicou o trabalho, haja visto que a partir de imóveis vizinhos as características construtivas e do condomínio são conhecidas.

3.1. DESCRIÇÃO DO LOCAL

O imóvel objeto da presente lide, apartamento nº 13 do Edifício Jurumirim, está localizado na *Avenida da Saudade, 455 – Jardim São Miguel - Guarujá – S.P. (Figura 1).*

O local é de uso residencial, caracterizado pela existência de edifícios residenciais, edificações residenciais e comercio em geral, possui equipamentos de infraestrutura urbana, tais como pavimentação, água, luz, telefone, coleta de lixo, esgoto, guias e sarjetas.



Figura 1 - Localização do Edifício Jurumirim (Fonte: Google).



Foto 1 – Fachada frontal do Edifício Jurumirim.



Foto 2 – Detalhe da identificação do Edifício Jurumirim.



Foto 3 – Vista da Avenida da Saudade – sentido praia.



Foto 4 – Vista da Avenida da Saudade – sentido bairro.

3.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O apartamento objeto de avaliação está localizado no 1º Pavimento do Edifício Jurumirim, sendo as principais características descritas nas Tabelas 1 e 2 abaixo.

Tabela 1 – Principais Características do Edifício Jurumirim.

<i>Classe/ Grupo/ Padrão</i>	Residencial / Apartamento / Padrão Simples / sem elevador
<i>Estrutura</i>	Convencional – Concreto Armado
<i>Revestimento Externo</i>	Reboco e Pintura
<i>Pavimentos</i>	4 (quatro) sendo térreo e mais 3 (três) tipo
<i>Estado da Edificação</i>	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)

Tabela 2 – Principais Características do Apartamento

<i>Piso</i>	Sem informações
<i>Revestimentos</i>	Sem informações
<i>Portas e Janelas</i>	Madeira / Alumínio
<i>Compartimentos</i>	Sala de Estar, Banheiro, Dormitório, Cozinha e Área de Serviço
<i>Vagas de Garagem</i>	1 (uma)
<i>Idade Estimada</i>	30 (trinta) anos
<i>Estado da Edificação</i>	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
<i>Área Construída Privativa</i>	44,95 m ²
<i>Área Construída Comum</i>	10,95 m ²
<i>Área de Garagem</i>	10,83 m ²
<i>Área Total</i>	66,73 m ²
<i>Fração Ideal</i>	0,74478 %

Observações: Áreas extraídas da matrícula nº 12204 fls. 275/279 dos Autos.

3.2.1. ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA DO CONDOMÍNIO



Foto 5 – Vista das garagens.



Foto 6 – Detalhe da fachada lateral direita (de quem da rua olha).



Foto 7 – Detalhe da fachada lateral esquerda (de quem da rua olha).

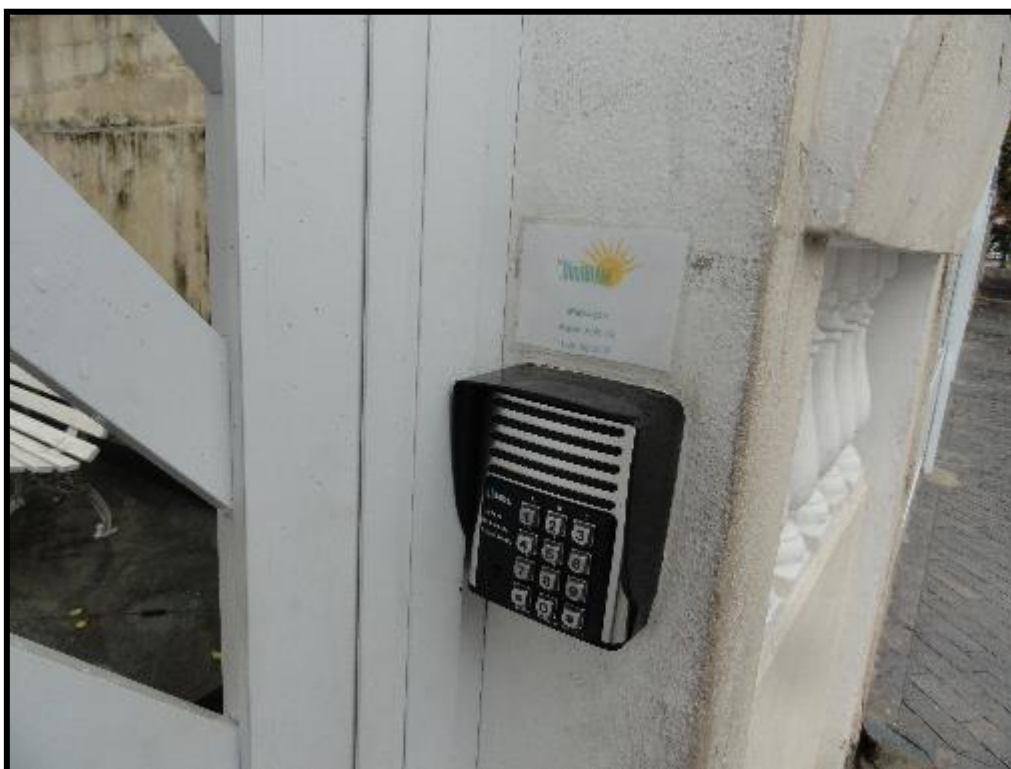


Foto 8 – Detalhe do interfone.

3.2.2. ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA DO APARTAMENTO



Foto 9 – Apartamento nº 23 (similar ao apartamento avaliando): Vista da Cozinha.



Foto 10 – Apartamento nº 23 (similar ao apartamento avaliando): Vista da Área de Serviço.



Foto 11 – Apartamento nº 23 (similar ao apartamento avaliando): Vista do Banheiro.



Foto 12 – Apartamento nº 23 (similar ao apartamento avaliando): Vista do Dormitório.

4. AVALIAÇÃO

Para a determinação do real valor do apartamento ora avaliando, o Perito valeu-se dos métodos descritos na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP-2011 e NBR 14.653-3.

4.1. CRITÉRIO ADOTADO

Para a avaliação do apartamento em questão, temos como referência o método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as características intrínsecas e adaptando-se as diversas condições em fórmulas próprias.

A aplicação deste método consiste na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil do apartamento na região onde se localiza, a partir dos elementos comparativos (Anexo I) encontrados no entorno do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região econômica, sempre com o intuito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer interesse particular.

Desta forma, foi possível obter a princípio 6 (seis) elementos comparativos (Anexo I), que foram submetidos ao processo de homogeneização (Anexo II), de onde se extraiu a sua média aritmética saneada.

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, foi obtida a partir de ajustes identificados abaixo.

- a) Fator Oferta (Fo): utilizado quando os valores obtidos são de ofertas existentes no mercado, há um desconto de 10% para compensar a elasticidade e a estimativa de mercado;

- b) Fator Localização (Floc): a transposição de valores de um local para outro é realizada através dos índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura do Município de São Paulo;
- c) Fator Área (Fa): utilizado em função da área dos elementos comparativos e do avaliando;
- d) Fator Padrão Construtivo (Fpc): utilizado em função do padrão construtivo dos prédios com o emprego dos coeficientes previsto no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo – IBAPE-SP;
- e) Fator Idade do Prédio (Fip): utilizado em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo – IBAPE-SP;
- f) Vaga de Garagem: serão avaliadas com base nas recomendações do estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo – IBAPE-SP, na razão de 50% do preço unitário fixado para a parte principal, para tanto será adotado 10,00m² para cada vaga.

Desta forma, os elementos comparativos (Anexo I) obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação:

Avaliando	Área (m ²)	Floc	Vagas	Fpc	Fip
	44,95	1	1	1,266	0,6595
	le	lr	conserv.	% vida	k
	30	60	d	50%	0,5744

4.2. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO

O Valor Unitário Básico (VU) foi obtido através da média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de julho de 2019, é de:

$$\text{VU} = \text{R\$ } 3.305,34 / \text{m}^2$$

Da área homogeneizada do apartamento (Ac):

$$\text{Ac} = \text{Área útil} + \text{Vaga de garagem} / 2$$

$$\text{Ac} = 44,95 + 10,00/2$$

$$\text{Ac} = 49,95\text{m}^2$$

Do valor do Apartamento (Vap):

$$\text{Vap} = \text{VU} \times \text{Ac}$$

$$\text{Vap} = 3.305,34 \times 49,95$$

$$\text{Vap} = 165.101,93$$

Em números redondos;

$$\text{Vap} = \text{R\$ } 165.000,00 \text{ (cento e sessenta e cinco mil reais)}$$

5. ENCERRAMENTO

Nada mais a considerar e relatar, este signatário dá por encerrado o presente trabalho com 14 (quatorze) folhas digitadas, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham o presente laudo 3 (três) anexos.

São Paulo, 02 de agosto de 2019



André Luiz Rocha dos Santos

Engenheiro Civil

CREA Nº 5062342014

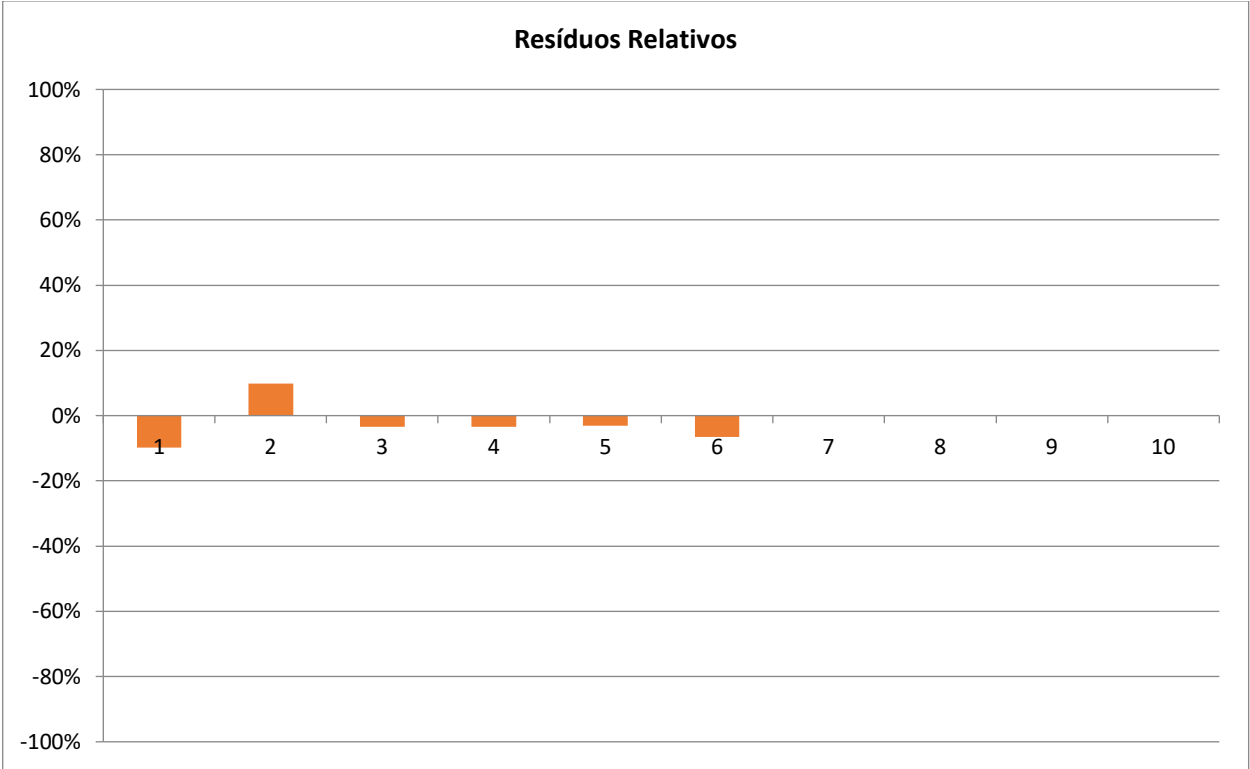
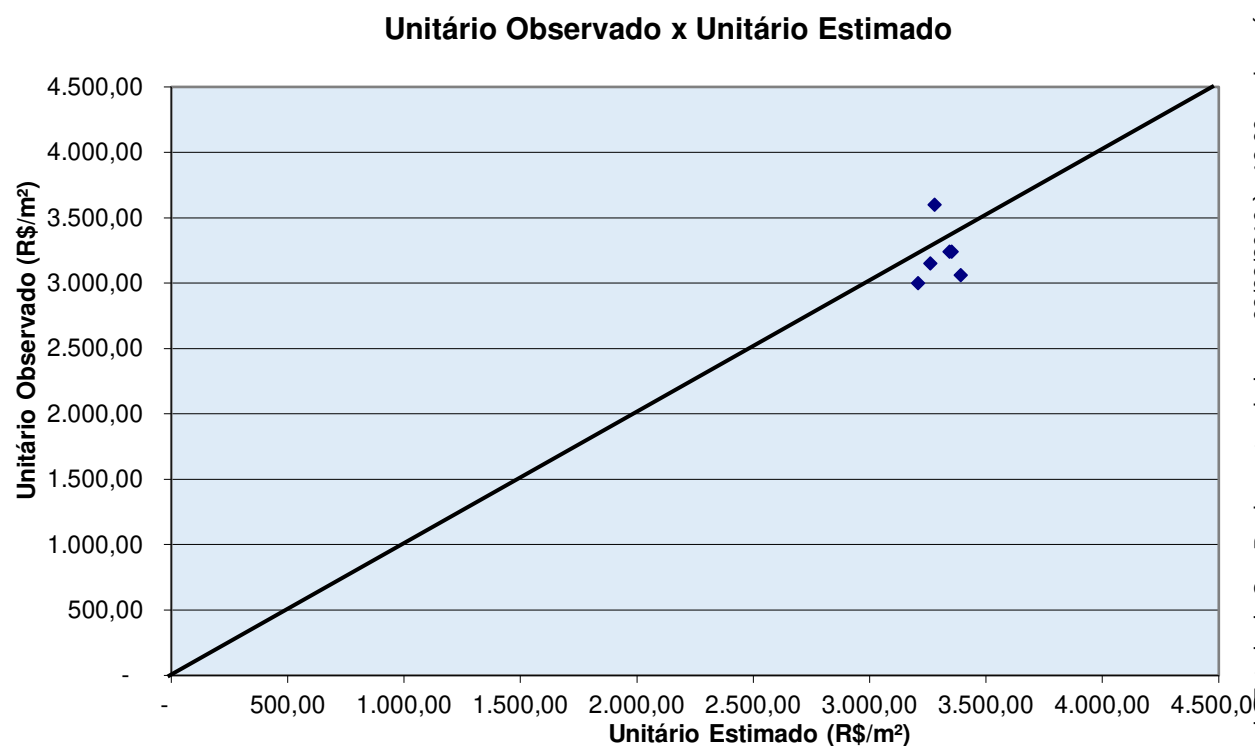
IBAPE Nº 1683

ANEXO I – ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento Comparativo		1		
	Endereço:	Av. Ignácio Miguel Stefano		le 30 50%
	Área Útil:	50,00	m² Frente:	m Ir 60
			m² Topografia:	plano conser v. c
	Preço:	R\$ 170.000,00	Vagas:	1 k 0,6093
	Ofertante:	Iguatema Imóveis (13) 3355-7788		foc 0,6874
Obs:		Residencial / Apartamento / Padrão Simples / sem elevador		
Elemento Comparativo		2		
	Endereço:	Av. Ignácio Miguel Stefano		le 30 50%
	Área Útil:	45,00	m² Frente:	m Ir 60
			m² Topografia:	plano conser v. c
	Preço:	R\$ 180.000,00	Vagas:	1 k 0,6093
	Ofertante:	Iguatema Imóveis (13) 3355-7788		foc 0,6874
Obs:		Residencial / Apartamento / Padrão Simples / sem elevador		
Elemento Comparativo		3		
	Endereço:	Rua Campos Sales		le 30 50%
	Área Útil:	50,00	m² Frente:	m Ir 60
			m² Topografia:	plano conser v. c
	Preço:	R\$ 175.000,00	Vagas:	1 k 0,6093
	Ofertante:	Júlio César (13) 99190-1015		foc 0,6874
Obs:		Residencial / Apartamento / Padrão Simples / sem elevador		
Elemento Comparativo		4		
	Endereço:	Rua Campos Sales		le 30 50%
	Área Útil:	50,00	m² Frente:	m Ir 60
			m² Topografia:	plano conser v. c
	Preço:	R\$ 180.000,00	Vagas:	1 k 0,6093
	Ofertante:	Factual Negócios Imob (13) 3353-4000		foc 0,6874
Obs:		Residencial / Apartamento / Padrão Simples / sem elevador		
Elemento Comparativo		5		
	Endereço:	Rua Dona Vitória		le 25 42%
	Área Útil:	50,00	m² Frente:	m Ir 60
			m² Topografia:	plano conser v. c
	Preço:	R\$ 180.000,00	Vagas:	1 k 0,6841
	Ofertante:	Goularte Adm Imóveis (13) 3357-7069		foc 0,7473
Obs:		Residencial / Apartamento / Padrão Simples / sem elevador		
Elemento Comparativo		6		
	Endereço:	Av. Dom Pedro I		le 25 42%
	Área Útil:	48,00	m² Frente:	m Ir 60
			m² Topografia:	plano conser v. c
	Preço:	R\$ 160.000,00	Vagas:	1 k 0,6841
	Ofertante:	Sol & Mar Guarujá (13) 3355-3384		foc 0,7473
Obs:		Residencial / Apartamento / Padrão Simples / sem elevador		

ANEXO II – HOMOGENEIZAÇÃO

Elementos	Fator Oferta (Fo)	Oferta (R\$)	Área Útil (R\$/m²)	Valor Unitário (R\$/m²)	Fator Localização (Floc)	Fator Área (Fa)	Fator Padrão Construtivo (Fpc)	Fator Idade do Prédio (Fip)	Fator Homogeneizado	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)
1	0,90	170.000,00	50,00	3.060,00	1,25	0,90	1,00	0,96	1,11	3.391,66
2	0,90	180.000,00	45,00	3.600,00	0,95	1,00	1,00	0,96	0,91	3.278,36
3	0,90	175.000,00	50,00	3.150,00	1,18	0,90	1,00	0,96	1,03	3.259,80
4	0,90	180.000,00	50,00	3.240,00	1,18	0,90	1,00	0,96	1,03	3.352,93
5	0,90	180.000,00	50,00	3.240,00	1,25	0,90	1,00	0,88	1,03	3.342,26
6	0,90	160.000,00	48,00	3.000,00	1,25	0,94	1,00	0,88	1,07	3.207,06
Média				3.215,00	Média					3.305,34
Limite inferior (-30%)				2.250,50	Limite inferior (-30%)					2.313,74
Limite superior (+30%)				4.179,50	Limite superior (+30%)					4.296,95
Desvio padrão				205,23	Desvio padrão					54,65
Coef. Variação				6,38%	Coef. Variação					1,65%



ANEXO III – CERTIDÃO DE VALOR VENAL

12/07/2019	SCIM v.1.5 - Mctm Lançamentos
SCIM v.1.5	

	MUNICÍPIO DE GUARUJÁ SECRETARIA DE FINANÇAS DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO CERTIDÃO DE VALOR VENAL
---	--

Certificamos que, para o imóvel situado à **AV DA SAUDADE nº 00455 , 00 0013 - JD. SAO MIGUEL** - sob Lançamento **3-0027-005-003**, Proprietário(a) **ANTONIO MARANGAO** , o valor venal para o exercício de **2019**, de acordo com a **Lei Complementar nº 223/2017** é de:

Área do Terreno: **29,80 m2** Valor Venal **R\$ 27.323,62**

Vinte e Sete Mil, Trezentos e Vinte e Três Reais e Sessenta e Dois Centavos

Área Edificada: **66,73 m2** Valor Venal **R\$ 34.041,10**

Trinta e Quatro Mil, Quarenta e Um Reais e Dez Centavos

Valor Venal do Imóvel **R\$ 61.364,72**

Sessenta e Um Mil, Trezentos e Sessenta e Quatro Reais e Setenta e Dois Centavos

Certidão emitida no dia: **12/07/2019**

Término das informações referentes a esta Certidão