

CN12/4
Q**TRIBUNAL DE JUSTIÇA O ESTADO DE SÃO PAULO****6.a VARA CÍVEL DE SANTOS****PERÍCIA TÉCNICA****PROCESSO n°** : 0057457-36.2012.8.26.0562**ASSUNTO** : Cumprimento de Sentença Rescisão/Resolução**AUTOR**

NASCIMENTO, Daniel
Eng. Civil, CREA-SP
5061991509 Santos – SP, CEP
11065-201 Telefax: (13)
99125-5889
nascimento.daniel@outlook.com

RESUMO

O trabalho foi elaborado, procurando esclarecer todas as questões relativas aos aspectos técnicos de engenharia envolvidos na lide, permitindo ao Eminentíssimo Julgador decidir a questão sobre à luz do Direito. A metodologia aplicada para a elaboração do presente laudo, observou os preceitos normatizados pela Norma Brasileira para Perícias de Engenharia na Construção Civil – NBR 13752 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e normas correlatas à matéria apresentada do presente trabalho

DN1207
②**LAUDO PERICIAL**

CLASSE : Cumprimento de Sentença
REQUERENTE : Reynaldo de Moraes
REQUERIDA : Cooperativa Real da Habitação Coophreal
PROCESSO n° : 0057457-36.2012.8.26.0562
VARA : 6.a VARA CÍVEL DE SANTOS
DATA DA PERÍCIA : 02/10/2021 – 09h00

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Em apertada síntese, o processo se trata de uma penhora de bens contra o réu Cooperativa Real da Habitação Coophreal, em nome de seus responsáveis legais, no qual indicou o bem de valor compatível.

A citação da empresa ré se resumiu ao sr. Carlos Alberto Nogueira de Sá Bourcheville Borges, no qual o bem penhorado é de sua propriedade.

Desta feita, o e. Julgador determinou produção de prova pericial do imóvel, com o objetivo de se avaliar o bem para apurar seu valor de venda, nomeando este jurisperito que honradamente aceitou os encargos para realização dos trabalhos.

2. OBJETO

O presente Laudo se refere à avaliação do imóvel localizado à avenida Manoel da Nóbrega, 589, apto 2B – Itararé – São Vicente/SP, necessária para o deslinde processual.

3. OBJETIVO

Com as melhores práticas de mercado e reconhecimento da região, constatar o valor de mercado justo e razoável para fins de avaliação e locativos do imóvel de matrícula 107037. Esse Imóvel será denominado no presente trabalho como “imóvel periciando” ou “imóvel avaliando”.

Daniel Nascimento - *engenheiro civil* - CREA 5061991509/SP

✉ nascimento.daniel@outlook.com

☎ (13) 99125-5889

CN1288
2

4. METODOLOGIA

O presente trabalho se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da ABNT NBR-14653-1/01 - Avaliação de Bens, NBR-14653-1/02 - Avaliação de Bens Imóveis Urbanos, NBR-13752/96 – Perícias de Engenharia na Construção Civil, Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos IBAPE-SP – 2011 e IUP – ÍNDICE – UNIDADE PADRONIZADA – 2019 IBAPE-SP.

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado, que para o caso em tela será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Neste método, identifica-se o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Esse método visa à composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando.

5. ANÁLISE DOS ELEMENTOS PERICIAIS

AVALIAÇÃO

Utilizou-se na elaboração do presente trabalho, além das referidas normas técnicas, análise sintética da documentação apensa aos autos, bem como diligência ao local e imediações, tendo este perito pesquisado imóveis nas imediações.

No entanto, no horário e local previamente agendados para realização da diligência, o acesso à unidade não foi franqueada pelo requerido, Sr. Carlos que, pelo interfone, comunicou que sua mãe (requerida), moradora da unidade, é idosa e não permitiria o acesso para perícia.

Para o caso em tela dessa forma e conforme previsto na ABNT NBR 14653, foi tomado um imóvel paradigma com as mesmas características para a realização do presente trabalho e dessa forma não prejudicar o andamento processual.

Descrição do imóvel avaliando

A unidade número 2B, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício São Luiz, contém sala living, dois dormitórios, terraço, passagem interna, banheiro, copa,

N

cozinha, quarto e banheiro para empregada e terraço de serviço com área privativa de 139,3223 m² e fração ideal de 15,743 m² do terreno, confronta pela frente com a rua Coronel Pinto Novaes, pelo lado direito com o apartamento tipo C, do lado esquerdo com o apartamento tipo A e pelos fundos com Alberto Moraes Barros ou sucessores. O edifício acha-se construído em terreno descrito na Matrícula nº 107.037, lavrada no Cartório Oficial de Registro de Imóveis de São Vicente, em 14 de maio de 1.985.

Classificação quanto ao uso

Segundo a NBR 14653-2/11 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos (item 5.1 a 5.3), a classificação para identificação do Imóvel é a seguinte:

- ✓ **Quanto ao uso:** residencial.
- ✓ **Quanto ao tipo do imóvel:** apartamento.
- ✓ **Quanto ao agrupamento dos imóveis:** prédio de apartamentos.

Conforme apurado o imóvel avaliando, o edifício está situado em área privilegiada do município. A região dispõe dos seguintes melhoramentos públicos:

- ✓ Coleta regular de lixo;
- ✓ Iluminação pública;
- ✓ Vias de acesso;
- ✓ Entrega postal via Correios;
- ✓ Guias e sarjetas;
- ✓ Pavimentação asfáltica;
- ✓ Rede de coleta de esgotos;
- ✓ Rede de distribuição de água;
- ✓ Escolas;
- ✓ Transporte coletivo;

DN

Trata-se de região predominantemente residencial e próxima a vários comércios, bancos, hospitais, escolas, shopping centers, ou seja, é uma região bastante desenvolvida residencial e economicamente. O relevo é plano, localizado a duas quadras da praia (aproximadamente 600 metros), sem ação aparente do lençol freático.

Em breve inspeção visual realizada por este perito, o prédio foi construído dentro dos padrões necessários de desempenho e habitabilidade, sem manifestações patológicas aparentes e apresenta bom padrão de acabamento.

APURAÇÃO DOS VALORES

Para o objeto em pauta, será utilizado o **Método Comparativo Direto** de Dados de Mercado, atendendo ao Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão I, por ser este o mais adequado e apresentando melhor resultado, no qual é estabelecido através da NBR 14.653- 1/01, item 7.5:

"A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado".

Este método visa buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando e identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado, de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Elementos comparativos foram buscados em pesquisas baseadas nas imediações do imóvel, localizados dentro da mesma região geoeconômica, observando similaridades e dissimilaridades ao imóvel avaliando.

O método comparativo direto de dados de mercado, estabelece que os elementos comparativos devem ter seus fatores tratados para que se possa inferir o comportamento do mercado e formação de valores. Os imóveis apresentados

CN

como elementos comparativos dispõem de atributos semelhantes quanto aos quesitos **área útil** (tamanho do apartamento), **quantidade de quartos**, **quantidade de banheiros**, **localização** e **padrão construtivo**.

Homogeneização é a correção e transformação de atributos, situações e quantificações de um imóvel, através de coeficientes, chamados de fatores, para uma posição paradigma (imóvel paradigma).

Imóvel paradigma é o imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação.

De acordo com os parâmetros preconizados na **"NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP"**, Tabela de Coeficientes – Índice Médio da publicação Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2017 – IBAPE SP.

Para o presente trabalho, adotou-se como imóvel paradigma o próprio imóvel avaliando.

Fator Oferta (Fof)

Tendo em vista que todos os imóveis pesquisados tiveram como fonte ofertas de anúncios em sites de internet ou através de corretores de imóveis, **TODOS** deverão ter seus valores minorados em 10% (dez por cento), em conformidade como preconizado no item 10.1 - **Fator Oferta**, da publicação Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011, ou seja, **Fator Oferta (Fof) = 0,90**.

Fator Padrão Construtivo (Fpc)

- ✓ Econômico : Índice 2,748
- ✓ Simples sem elevador : Índice 3,533
- ✓ Simples com elevador : Índice 3,958
- ✓ Médio sem elevador : Índice 4,218
- ✓ Médio com elevador : Índice 5,075

CN

- ✓ Superior sem elevador : Índice 5,974
- ✓ Superior com elevador : Índice 6,827
- ✓ Fino : Índice 7,410
- ✓ Luxo : Índice 8,683

O imóvel avaliando foi classificado como Médio com elevador, de acordo com a metodologia e Estado de Conservação (Ec), através das Tabelas 1 e 2 do ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS 2019 – IBAPE SP, equivalente a **Referência C – Estado da Edificação: regular**.

- ✓ Fpc 5 - Médio com elevador : $5,075/5,075 = 1,00$

Fator Ano de construção (Fac)

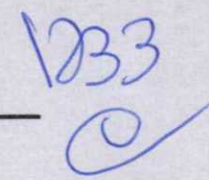
Para estabelecimento dos fatores de depreciação vinculados ao ano de construção da edificação, será adotado como premissa o estabelecido na *Tabela 1 – Idade Referencial (IR)* da publicação *ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS 2019 – IBAPE SP*, que estabelece que a **vida útil de apartamentos é por volta de 60 anos**.

Imóvel avaliando - Ano de construção: 1985 (35 anos)

- ✓ Fac 1 - Acima 45 anos : 1,05
- ✓ **Fac 2 - entre 21 e 45 anos : 1,0**
- ✓ Fac 3 - entre 10 a 20 anos : 0,95
- ✓ Fac 4 - até 10 anos : 0,9

Fator Quantidade de Banheiros (Fb)

- ✓ Fb 1: com quatro banheiros : 0,85
- ✓ Fb 2: com três banheiros : 0,90
- ✓ **Fb 3: com dois banheiros : 1,00**



CN
Fator Dormitório (Fd)

Este fator homogeniza o imóvel avaliando à quantidade de dormitórios existentes nos elementos comparativos pesquisados

- ✓ Fd 1: com quatro dormitórios : 0,85
- ✓ F3 2: com três dormitórios : 0,90
- ✓ Fd 3: com dois dormitórios : 1,00

RESULTADOS**Elementos Comparativos***Tabela 1: Identificação dos Elementos Comparativos*

id	LOCAL	BAIRRO	VALOR R\$	ÁREA m ²	VALOR/M ²
1	Av. Manoel da Nóbrega, 589	Itararé	R\$ 1,100,000.00	200.00	R\$ 5,500.00
2	Av. Manoel da Nóbrega, 589	Itararé	R\$ 495,000.00	116.00	R\$ 4,267.24
3	Av. Manoel da Nóbrega, 589	Itararé	R\$ 550,000.00	139.00	R\$ 3,956.83
4	Av. Manoel da Nóbrega, 589	Itararé	R\$ 1,696,000.00	269.00	R\$ 6,304.83
5	Av. Manoel da Nóbrega, 589	Itararé	R\$ 1,100,000.00	216.00	R\$ 5,092.59
1	Imóvel paradigma	Itararé	Imóvel Avaliando		

Fonte dos Elementos Comparativos

Tabela 2: Fonte dos Elementos Comparativos

id	IMOBILIÁRIA	TELEFONE	DATA PESQUISA	LINK
1	Camis Imóveis	(11) 3208-0966	08/04/2022	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-itarare-bairros-sao-vicente-com-garagem-200m2-venda-R\$1100000-id-2529116174/
2	RCM Adm Cond Bens Imoveis Ltda	(13) 3579-1501	08/04/2022	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-itarare-bairros-sao-vicente-116m2-venda-R\$495000-id-2530375544/
3	Rosana Mendes	(13) 98838-0791	08/04/2022	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-itarare-bairros-sao-vicente-com-garagem-195m2-venda-R\$550000-id-2523531428/
4	Gávea Imobi	(13) 99198-8080	08/04/2022	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-itarare-bairros-sao-vicente-com-garagem-269m2-venda-R\$1696000-id-2546722861/
5	F.Gomes Corretor de Imóveis	(13) 98879-4142	08/04/2022	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-itarare-bairros-sao-vicente-com-garagem-216m2-venda-R\$1100000-id-2556490798/

Caracterização dos Elementos Comparativos

Tabela 3: Características dos Elementos Comparativos

id	Ano de construção				Padrão construt.		Banheiro		Dormitório	
	BAIRRO	Fof	Ano	Fac	Padrão	Fpc	Qte	Fb	Qte	Fd
1	Itararé	0.9	1985	1.00	Médio c/ elevador	1.00	3	0.90	3	0.9
2	Itararé	0.9	1985	1.00	Médio c/ elevador	1.00	2	1.00	2	1
3	Itararé	0.9	1985	1.00	Médio c/ elevador	1.00	2	1.00	2	1
4	Itararé	0.9	1985	1.00	Médio c/ elevador	1.00	4	0.85	4	0.85
5	Itararé	0.9	1985	1.00	Médio c/ elevador	1.00	3	0.90	3	0.9

Daniel Nascimento - engenheiro civil - CREA 5061991509/SP

✉ nascimento.daniel@outlook.com

☎ (13) 99125-5889



Valor unitário apurado do imóvel - Cálculo do Valor Unitário Homogeneizado

Tabela 4: Determinação do Valor Médio ajustado dos Elementos Comparativos

id	VALORES			FATORES					VALOR AJUSTADO R\$/m²
	TOTAL	ÁREA (m²)	R\$/m²	Fof	Fac	Fpc	Fb	Fd	
1	R\$ 1,100,000.00	200.00	R\$ 5,500.00	0.90	1.00	1.00	0.90	0.90	R\$ 4,009.50
2	R\$ 495,000.00	116.00	R\$ 4,267.24	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	R\$ 3,840.52
3	R\$ 550,000.00	139.00	R\$ 3,956.83	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	R\$ 3,561.15
4	R\$ 1,696,000.00	269.00	R\$ 6,304.83	0.90	1.00	1.00	0.85	0.85	R\$ 4,099.72
5	R\$ 1,100,000.00	216.00	R\$ 5,092.59	0.90	1.00	1.00	0.90	0.90	R\$ 3,712.50
Média			R\$ 5,024.30						Média R\$ 3,844.68

Tratamento das Amostras

Tabela 6: Determinação do Valor Médio e Tratamento das Amostras Tentativa 1

RESUMO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS (TENTATIVA 1)			
ELEMENTO	VALOR R\$	ÁREA m²	VALOR/ÁREA R\$/m²
EC1 - Elemento Comparativo 1	R\$ 1,100,000.00	200.00	R\$ 4,009.50
EC2 - Elemento Comparativo 2	R\$ 495,000.00	116.00	R\$ 3,840.52
EC3 - Elemento Comparativo 3	R\$ 550,000.00	139.00	R\$ 3,561.15
EC4 - Elemento Comparativo 4	R\$ 1,696,000.00	269.00	R\$ 4,099.72
EC5 - Elemento Comparativo 5	R\$ 1,100,000.00	216.00	R\$ 3,712.50
SOMATÓRIA			R\$ 19,223.39
MÉDIA ARITMÉTICA DOS ELEMENTOS			R\$ 3,844.68
LIMITE SUPERIOR ([SOMATÓRIA x 1,3]/N° AMOSTRAS)			R\$ 6,247.60
LIMITE INFERIOR ([SOMATÓRIA x 0,7]/N° AMOSTRAS)			R\$ 3,364.09

DNB3b
C

Nota: todos os elementos consultados estão dentro do intervalo admitido (entre o limite superior e inferior), portanto nenhuma amostra será descartada, sendo adotado como valor unitário homogeneizado **R\$ 3.844,68 /m²** (três mil, oitocentos e quarenta e quatro reais, sessenta e oito centavos), para valores referenciados ao mês de abril de 2022

Determinação do valor atual do imóvel avaliando

Para apuração do valor total do imóvel, é necessário multiplicar o valor unitário ajustado pela área útil construída, no qual resulta em:

Valor de comercialização = R\$ 3.844,68 /m² x 139,32 m² - 10% (fator oferta)
R\$ 482.076,38

6. CONCLUSÃO

Considerando a diligência e as pesquisas supra mencionadas, assim como o cálculo analítico do imóvel, tem-se que o valor correto e razoável apurado do imóvel, atualmente, em números arredondados é de:

R\$ 483.000,00
(quatrocentos e oitenta e três mil reais)

DN

123 +
C

7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Imagem 1: localização do imóvel – cidade de São Vicente



Imagem 2: localização do imóvel – bairro Itararé

N

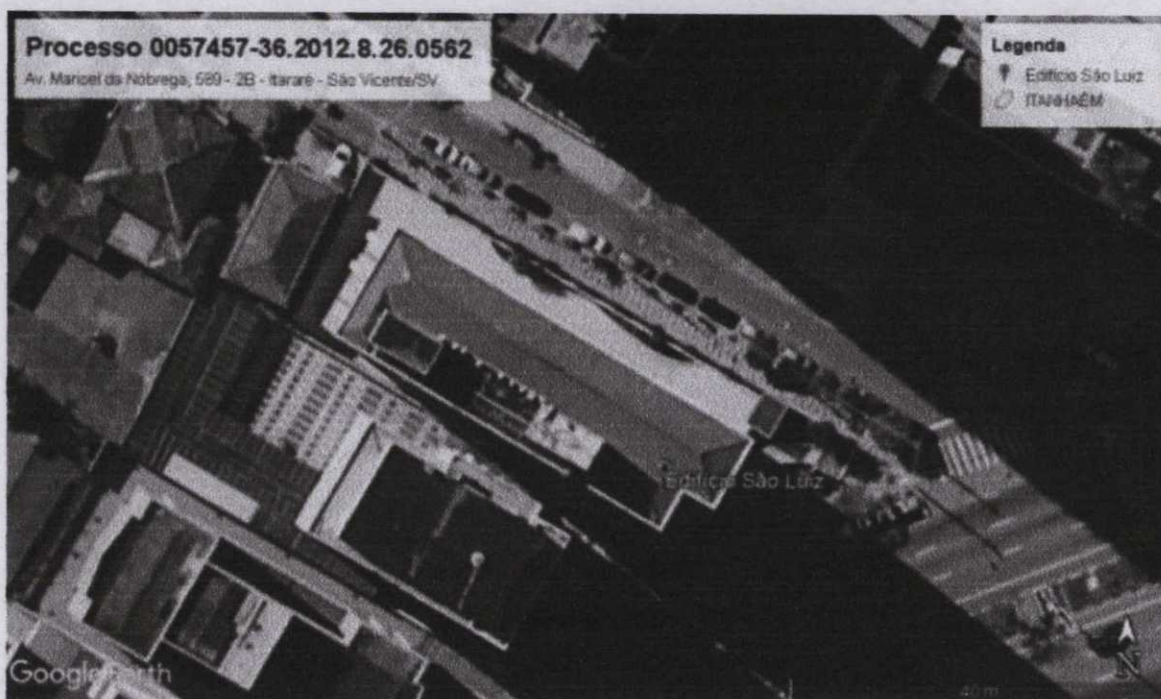
B38
C

Imagem 3: localização do imóvel – Quadrilátero do Edifício



Imagem 4: vista frontal do edifício São Luis

Daniel Nascimento - *engenheiro civil* - CREA 5061991509/SP

✉ nascimento.daniel@outlook.com

☎ (13) 99125-5889

DN

D39
C



Imagem 5: Edifício São Luis – entrada para pedestres



Imagem 6: Edifício São Luis – vista frontal

Daniel Nascimento - *engenheiro civil* - CREA 5061991509/SP

✉ nascimento.daniel@outlook.com

☎ (13) 99125-5889

NB40
C

Imagem 7: vista do Edifício São Luis



Imagem 8: Letreiro de identificação do condomínio

8. DISPOSIÇÕES GERAIS E OBSERVAÇÕES FINAIS

O presente Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal.

Daniel Nascimento - *engenheiro civil* - CREA 5061991509/SP

✉ nascimento.daniel@outlook.com

☎ (13) 99125-5889

DN

1241

C

O profissional assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

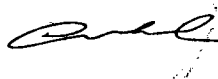
Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

Honrado com esta oportunidade, declaro os trabalhos por encerrados com a apresentação do presente **LAUDO TÉCNICO** composto de 16 páginas sem anexos, assinadas por meio de Certificado Digital.

Por ora, era o que tinha a reportar.

Atenciosamente,

Santos, 12 de abril de 2022

 Assinado de forma digital
por DANIEL
NASCIMENTO:28496601838
Dados: 2022.04.12 16:57:55
-03'00'

DANIEL NASCIMENTO
ENGº CIVIL CREA 5061991509
PERITO JUDICIAL

Daniel Nascimento - *engenheiro civil* - CREA 5061991509/SP

✉ nascimento.daniel@outlook.com

☎ (13) 99125-5889