

CX04
1049/12

JOSÉ LUIZ

FARAH

ENGENHEIRO CIVIL
CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

215
116 058

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FÓRUM DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP

PROCESSO : 0010764-41.2012.8.26.0223 Nº DE ORDEM : 1049/2012
CARTÓRIO : 1º OFÍCIO CÍVEL
ÁREA : CÍVEL
CLASSE : PROCEDIMENTO COMUM
ASSUNTOS(S) : DESPESAS CONDOMINIAIS
CONTROLE : 2012/001049
REQTE. : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PORTO MENINO
REQDO. : ESPÓLIO DE PAULO DE TARSO PERNETE CARNEIRO

JOSÉ LUIZ FARAH, engenheiro civil, CREA-SP nº 93074/D, Perito Judicial nos autos da ação em epígrafe vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., após as diligências e estudos que se fizeram necessários para o cabal cumprimento da honrosa missão confiada, tendo concluído os trabalhos, requerer a juntada do laudo em anexo.

Termos em que

P. A. deferimento.

Guarujá, 27 de julho de 2018.

JOSÉ LUIZ FARAH

PERITO-JUDICIAL

MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP Nº 983

PÓS-GRADUADO EM ENGENHARIA DE
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Certifico que no SAJ/PG5:

☒ Cadastrei Incidência/Petição/Outros
☐ Incluí/excluí Advogado(s)
☐ Registrei Sentença
807 701 1 6 Eser *Handwritten signature*

AV. MAL. FLORIANO PEIXOTO, 265 / 64
TEL (13) 3237-0034 SANTOS SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FILIPE DIAS DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/09/2020 às 16:20, sob o número WGJA20701287179. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010764-41.2012.8.26.0223 e código 5C2B6C5.

AVALIAÇÃO

DATA BASE: JULHO/2018

- APARTAMENTO Nº 25, LOCALIZADO NO 2º PAVIMENTO TIPO
DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PORTO MENINO, SITO À R. DA
VITÓRIA YUNES ESTÉFANO Nº 139, BAIRRO ENSEADA

comarca e município
GUARUJÁ-SP

CARTÓRIO

1º OFÍCIO CÍVEL

CLASSE

PROCEDIMENTO COMUM

PROCESSO

0010764-41.2012.8.26.0223

Nº DE ORDEM

1049/2018

PARTES

REQTE. : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PORTO MENINO
NO
REQDO.: ESPÓLIO DE PAULO DE TARSO PEREIRA
NETE CARNEIRO

ÍNDICE

• Síntese.....	3
1. Considerações Preliminares.....	4
2. Roteiro de Trabalho.....	5
3. Metodologia.....	5
4. Vistoria.....	7
5. Procedimentos de Cálculos.....	12
6. Avaliação.....	15
7. Valor de Mercado do Imóvel.....	17
8. Diagnóstico do Mercado.....	17
9. Graus de Fundamentação e Precisão.....	18
10. Encerramento.....	19

SÍNTESE

Imóvel objeto: apartamento nº 25, localizado no 2º pavimento tipo do Condomínio Edifício Porto Menino, sito à R. Da. Vitória Yunes Estéfano nº 139, bairro Enseada, município de Guarujá-SP.

- - O apartamento objeto é composto por: sala, pequeno "hall" de distribuição interna, 1 (um) quarto, cozinha, área de serviço e banheiro de empregada.
- - O apartamento objeto possui direito a 1 (uma) vaga de garagem indeterminada aberta, sob pilotis do edifício.

O apartamento avaliando possui 54,25m² de área útil; 24,20m² de área comum, perfazendo o total de área construída de 78,45m². A fração ideal de terreno correspondente ao apartamento em estudos é de 4,8578% do total de m².

A Carta de Habite-se do edifício no qual o imóvel objeto está inserido, conforme dados coletados pelo signatário junto ao setor de Cadastro Técnico da Prefeitura Municipal de Guarujá, foi expedida pela Municipalidade no ano de 1977, sob o número 6733/77.

O Estado de Conservação do imóvel avaliando, considerando a sua idade e conforme observado na data da vistoria, pode ser enquadrado como estado de conservação do imóvel necessitando de reparos importantes.

O condomínio não dispõe de elevador.

VALOR DE MERCADO:

Apto. 25 - Ed. Porto Menino: R\$151.940,00 (cento e cinquenta e um mil, novecentos e quarenta reais)

Data base = julho/2018



Tomada mostrando a fachada frontal do Condomínio Edifício Porto Menino – R. Da. Vitória Yunes Estéfano, 139, bairro Enseada, município de Guarujá-SP.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO

Visa o presente laudo a apuração do valor de mercado provável e atual do seguinte imóvel: apartamento nº 25, localizado no 2º pavimento tipo (fundos) do Condomínio Edifício "Porto Menino", sito à R. Da. Vitória Yunes Estéfano nº 139, bairro Enseada, município de Guarujá-SP.

1.2. CONCEITO E DEFINIÇÃO DE VALOR

O valor a ser determinado segue a orientação do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia –, filiado à escola univalente e que obedece às seguintes recomendações:

- O valor de um bem é único, num dado instante, quaisquer que sejam os fins da avaliação;
- Esse valor é ideal e o objeto de uma avaliação é se aproximar o mais possível dele;
- O grau de precisão de uma avaliação é uma função direta da finalidade para a qual é efetuada, seja tributária, hipotecária, comercial ou judicial.

Baseando-se nisso, foi também definido valor de mercado como:

"A expressão monetária teórica e mais provável de um bem, à uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data".

1.3. CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES OBSERVADAS

O trabalho está subordinado as seguintes condições e limitações:

- Entende como desnecessárias investigações específicas no que concerne a defeitos no título de propriedade, superposição de divisas, hipotecas ou quaisquer outros ônus ou ações, por não integrarem o objetivo desta avaliação;
- Admite como corretas as dimensões do imóvel constante da documentação acostadas aos autos, nas verificadas junto a Prefeitura Municipal – Setor de Cadastro Imobiliário e as informações oferecidas por terceiros, deixando-se de assumir qualquer responsabilidade por equívocos e/ou omissões destas fontes;
- Responde apenas sobre as matérias implícitas, estabelecidas em normas e/ou regulamentos e
- O signatário não tem no presente e nem contempla no futuro qualquer interesse no bem objeto dessa avaliação.

2 ROTEIRO DE TRABALHO

Para estimativa do valor do imóvel em questão, foram obedecidos os seguintes critérios metodologia:

- Vistoria do imóvel, visando a obtenção dos elementos pertinentes tanto à micro região onde o mesmo está inserido, como as características construtivas da edificação, e, conseqüentemente, seus acabamentos.
- Pesquisa mercadológica, englobando a análise do comportamento imobiliário setorial no período contemporâneo à data da avaliação.
- Avaliação técnica, consoante o procedimento preconizado pelas normas de avaliações oficiais vigentes – “ABNT” e “IBAPE-SP”.

3 METODOLOGIA

3.1 INTRODUÇÃO

Intervindo sempre quando da necessidade da apuração do valor de um bem, fundamentado com técnica específica, o processo avaliatório essencialmente exige:

- Conhecimento do profissional da engenharia em suas diversificadas áreas de aplicação e
- Julgamento criterioso, considerando e ponderando, simultaneamente, os vários fatores que influem diretamente na determinação do valor de uma propriedade.

3.2 MÉTODOS

Considerando-se a avaliação imobiliária citadina, ou seja, a fixação do valor de um imóvel urbano, encontramos dois (2) métodos que, pela ampla utilização e justeza de resultados, consagram-se com plenitude.

- Método Comparativo de Dados de Mercado
- Método Evolutivo

3.2.1 MÉTODO COMPARATIVO

O Método Comparativo de dados do Mercado tem por definição básica o seguinte:

“ Àquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é o obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares ”.

Basicamente, apresenta quatro etapas distintas:

1. Caracterização da propriedade, aquilatando os elementos que a valoriza ou não.
2. Pesquisa de valores antecedentes; análise das operações imobiliárias, e, vendas ou ofertas que forneçam subsídios para a avaliação.
3. Homogeneização de antecedentes, aplicação de coeficientes que permitem uniformizar as inevitáveis variações que, destarte, a condição restrita de semelhança a ser observada na pesquisa de dados utilizáveis, influenciam na formação do valor objetivado.

Na homogeneização de valores, normalmente aplicam-se os coeficientes abaixo relacionados, não sendo necessariamente obrigatório utilizá-los em sua totalidade:

- Coeficiente de forma de pagamento;
- Coeficiente de correção pelo fator fonte;
- Coeficiente de profundidade;
- Coeficiente de testada;
- Coeficiente de várias frentes;
- Coeficiente de forma;
- Coeficiente de ponderação;
- Coeficiente de topografia;
- Coeficiente de transposição e
- Coeficiente de atualização.

É certo que, devido as características particulares de cada avaliação, os elementos expostos acima não esgotaram a matéria.

4. Determinação do valor do imóvel avaliando: de posse dos resultados homogeneizados, obtêm-se o valor básico unitário a ser adotado na avaliação, através de tratamento matemático adequado.

3.2.2 MÉTODO EVOLUTIVO

Basicamente denomina-se Método Evolutivo aquele que formula juízo sobre o custo do terreno e, de orçamento, depreciações e valorizações, para o custo das benfeitorias.

Basicamente apresenta cinco etapas distintas:

1. Avaliação do terreno através do método comparativo de dados do Mercado imobiliário setorial;
2. Estimativa do custo de reprodução das benfeitorias como novas;
3. Estimativa da depreciação da benfeitoria considerando seus aspectos construtivos;
4. Dedução da depreciação do custo de reprodução da benfeitoria como nova e

5. Soma das parcelas referentes ao valor do terreno (V_t) e do custo de reprodução das benfeitorias (V_b) como novas, depreciadas, obtendo-se o valor do imóvel.

4. VISTORIA

4.1. REGIÃO

4.1.1. LOCALIZAÇÃO

A foto aérea a seguir indica a localização do Condomínio no qual o imóvel em estudos se encontra inserido: R. Da. Vitoria Yunes Estéfano nº 139, na poligonal complementada pela Av. Alm. Tamandaré e pela Rua Alm. Tamandaré.

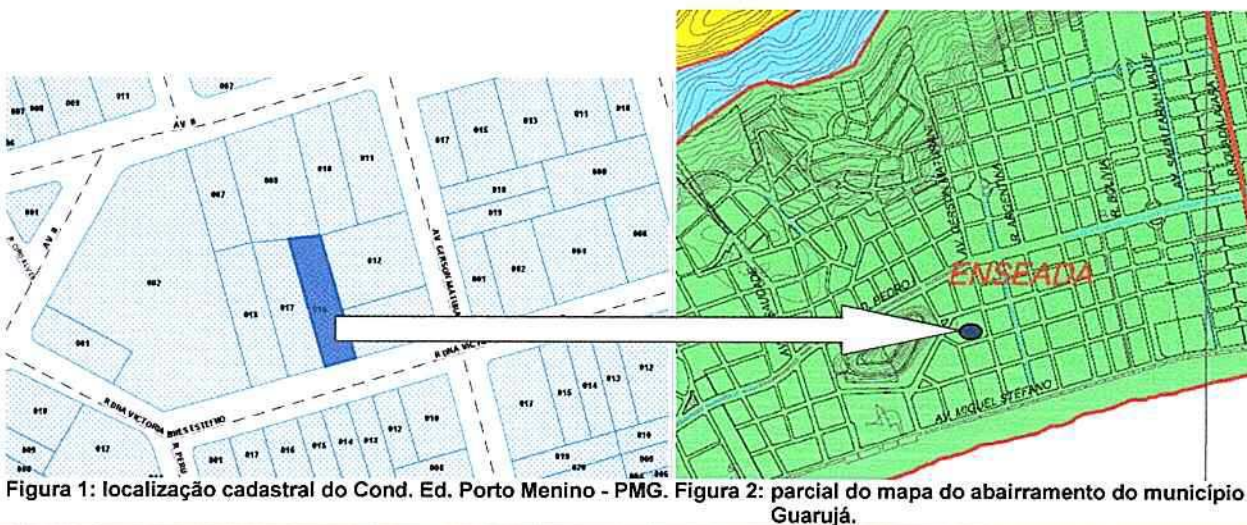


Figura 1: localização cadastral do Cond. Ed. Porto Menino - PMG. Figura 2: parcial do mapa do abairramento do município Guarujá.

4.1.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região esta inserida no perímetro urbano do município de Guarujá, dispondo de melhoramentos públicos, como: guias e sarjetas, pavimentação, iluminação pública, rede elétrica, telefônica, de água, coleta de lixo, além do atendimento por diversas linhas de transporte urbano.

4.1.3. MAPA FISCAL DO MUNICÍPIO

O imóvel objeto encontra-se cadastrado pela Municipalidade sob o nº 0-0161-001-011, localizado no logradouro identificado pelo código 030589, com índice fiscal/2018 = 1.790,28.

4.1.4. ZONEAMENTO

Pela atual Lei de Uso e Ocupação do Solo do município do Guarujá, o imóvel avaliando está enquadrado na Zona "ZMD1" – "Zona de Média Densidade 1", com permissão máxima para edificar consoante quadro a seguir:

ANEXO 3a - TABELA DE ZONEAMENTO DE OCUPAÇÃO								
Zonas de ocupação (6)	Taxa de Ocupação Máxima TO (11)	Coeficiente de Aproveitamento CA (7)			Gabarito Máximo (m)	Recuos Obrigatórios Mínimos (m) (1) (4) (9) (10)		
		Mínimo	Básico	Máximo (5)		Frete (m) (3)	Lateral (2)	Fundos (m)
Alta Densidade	0,6	0,1	4	5	75	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2 acima de 11m = 3m + h/20	4
Média Densidade 1			2,5	3	60	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2 acima de 11m = 3m + h/20	4
Média Densidade 2			2,5	3	30	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2 acima de 11m = 3m + h/20	4
Baixa Densidade			1	1,2	11 (12)	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2	3
Zona Industrial Naval e Pesqueira			2,5	3	30 (8)	10	3m + h/20	4
Zona Portuária e Industrial	0,6							
Zona Retroporuária e Industrial	0,6							
Zona Aeroportuária	0,6						até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2	3
Zona Esp. de Interesse Público							até 8 m = 1,5 m	
Zona Esp. de Interesse do Patrimônio							de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2	3
Zona Esp. de Interesse Turístico								
Setor de Preservação Ambiental	0,1		0,1		11	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2	3
Setor de Recuperação Ambiental	0,3		1		11	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2	3
Setor de Ocupação Dirigida	0,6		2,5	3	60	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2 acima de 11 = 3m + h/20	4
Setor de Desenvolvimento Compatível								



Notas

1. Nos bairros de Pacaré, Moinhos, Vila Zilda e Cachoeira, nos lotes com testada maior que 7 metros e menor que 10 metros é dispensável um recuo lateral e nos lotes com testada menor que 7 metros, são dispensáveis os recuos laterais e de fundos. Em lotes com menos de 100 m², o recuo de frente mínimo será de 3 metros, garantida a entrada de um carro no lote.
2. Nas avenidas Thiago Ferreira, Santos Dumont, Adhemar de Barros, D. Pedro I e Oswaldo Cruz, fica permitida a ocupação sobre as divisas laterais, com altura máxima de 6 metros, no pavimento térreo, exceto quando o recuo delimitar com logradouro público, quando será respeitado o recuo mínimo exigido em lote de esquina.
3. Será permitida a construção de guarita dentro do recuo frontal, com área máxima de 9 metros quadrados e altura máxima de 2,50 metros.
4. Nas zonas de alta e média densidades, a garagem subterrânea poderá ocupar os recuos com sobrelevação máxima de 1,60 metros no recuo frontal em relação ao passeio. Havendo sobrelevação, as muretas nas divisas devem ter altura máxima de 1,40 metros.
5. Apenas nas vias estruturais e coletoras, mediante outorga de potencial construtivo.
6. Deverão ser respeitadas as restrições existentes nos registros de loteamentos e nos tombamentos referentes ao patrimônio natural e construído. Ao requerer aprovação à Prefeitura, os projetos devem ser apresentados com a aprovação dos loteamentos e condomínios que imponham restrições especiais.
7. Para cálculo do coeficiente de aproveitamento, não serão computadas as áreas comuns, de garagens, circulações horizontais e verticais, caixas d'água, banheiros, casa de máquinas e o balanço aberto das varandas.
8. Altura máxima permitida, exceto equipamentos específicos para operação dessas atividades.
9. A distância entre edificações multifamiliares em um mesmo lote, com até 11 metros de altura, será no mínimo de 3 metros, quando as fachadas não possuírem aberturas ou possuírem aberturas de ambientes não habitáveis. Acima de 11 metros de altura, a distância deverá ser no mínimo de 3 metros mais h/10.
10. h é a dimensão vertical entre o nível do piso do pavimento térreo e o ponto mais alto da edificação, excluindo telhados não habitáveis, caixas de água, banheiros, casas de máquinas de elevadores e antenas.
11. No cálculo da Taxa de Ocupação não é considerado o subsolo de garagem.
12. Nos lotes das zonas de Baixa Densidade inseridos nas Zonas Mistas Turísticas poderão ser construídos hotéis, apart-hotéis e condomínios residenciais multifamiliares com altura máxima de 12,50 metros e coeficiente de aproveitamento de 1,5, em lotes acima de 2.000m² (metros quadrados).
13. Nas Zonas de Baixa Densidade inseridas nas Zonas Especiais de Interesse Social, poderão ser construídos edifícios habitacionais com até 12,50 metros de altura e coeficiente de aproveitamento básico de

4.2 CARACTERIZAÇÃO

4.2.1 CARACTERÍSTICAS DA MICRO-REGIÃO

<a> Acesso:

O imóvel objeto possui acesso direto.

 Bairro:

O imóvel avaliando encontra-se no Bairro Enseada.

<c> Transportes:

Há transporte coletivo na microrregião em questão, interligando-a aos demais bairros da cidade.

<d> Melhoramentos Públicos:

A micro-região analisada dispõe de melhoramentos públicos, tais como: rede de água encanada e esgoto, telefonia, energia elétrica, pavimentação, coleta de lixo, iluminação pública, etc.

<e> Comércio:

Nas cercanias do imóvel existem estabelecimentos comerciais de suporte básico (ex. padarias, farmácia, bancos, etc.).

<f> Utilização:

A destinação do imóvel em tela é residencial.

4.2.2 CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O Edifício "Porto Menino", no qual o imóvel objeto encontra-se inserido, é constituído por 2 (dois) blocos interligados, com duas entradas sociais independentes e 4 (quatro) pavimentos, sendo: térreo ("halls" das entradas sociais, áreas para circulação e vagas de garagem) e 3 (três) pavimentos tipo com 6 (seis)

unidades autônomas, sendo 2 (duas) no bloco "a" e 4 (quatro) no bloco "B". Acima do último pavimento está o ático (telhado e reservatório superior)

O condomínio não dispõe de elevador.

Possui portaria eletrônica para a identificação dos condôminos e visitantes.

Acabamentos:

Externos:

Fachadas: revestidas em massa sob pintura em látex.

Recuos: revestidos em cerâmica.

Garagens: aberta sob pilotis, com piso revestido em cerâmica.

Internos:

O piso dos "halls" das entradas sociais são revestidos em granilite; as paredes em massa sob pintura em látex; esquadria em madeira e forro em laje.

As escadarias são revestidas em granilite com paredes em massa sob pintura em látex.

O edifício foi construído em base às plantas aprovadas pela Municipalidade, possuindo Carta de Habite-se expedida sob o processo nº 6733/77, possuindo, portanto, a idade cronológica de 41 (quarenta e um) anos.

A unidade avalianda, apartamento nº 25, está situada no 2º pavimento tipo sendo composta pelas seguintes dependências: sala, "hall" de distribuição interna, 1 (um) quarto, cozinha, área de serviço e banheiro de empregada.

- acabamentos construtivos:
 - nas áreas secas (sala, dormitório, "hall"): pisos revestidos em cerâmica, paredes revestidas convencionalmente sob pintura em látex, esquadrias de madeira e forro em laje.
 - nas áreas molháveis (banheiros, cozinha e área de serviço): pisos revestidos em lajotas de cerâmica vermelha e em cerâmica esmaltada, paredes revestidas com azulejos até o teto, esquadrias em madeira e forro em laje.

Estado de conservação: na data de nossa vistoria (data do laudo) o estado de conservação da unidade em estudos, considerando a sua idade, pode ser enquadrado como imóvel necessitando de reparos importantes.

Por fim, as características arquitetônicas do edifício e os materiais de acabamento nele empregado, observados na data da vistoria técnica, permitem enquadrá-lo no patamar de classificação de "Edifício de Padrão Econômico, nos

moldes do item 1.3.1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – São Paulo, do IBAPE-SP.

4.3 DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

A seguir apresentamos o documentário fotográfico do imóvel objeto (apto. 25), extraído na data da vistoria.

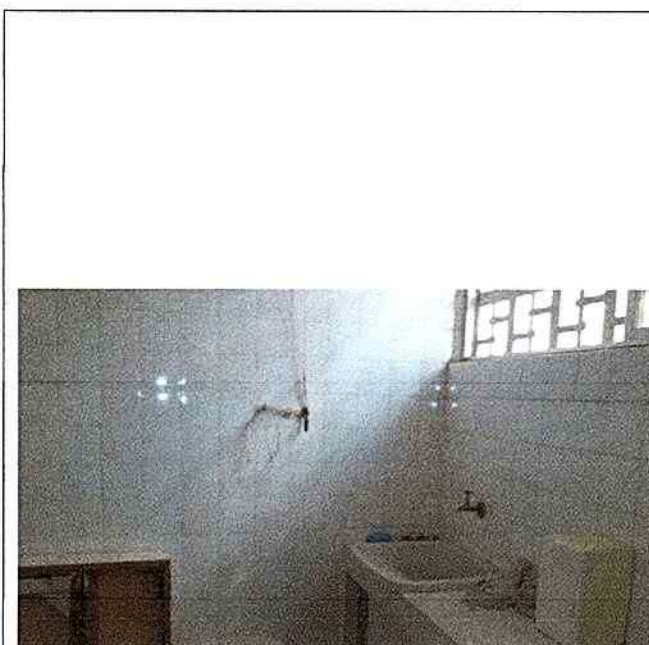
TOMADAS INTERNAS DO APARTAMENTO AVALIANDO: APTO. Nº 25.



F 1: mostra parcial da sala do apartamento em estudos.



F 2: tomada mostrando parcialmente a cozinha.



F 1: mostra parcial da área de serviço.



F 2: Vista do WC de empregada.



F 1: mostra parcial do quarto onde se observou destacamento do revestimento cerâmico do piso.



F 2: mostra parcial do banheiro.

5 PROCEDIMENTO DE CÁLCULOS

5.1 VALOR DO TERRENO

O valor do terreno é dado pela seguinte expressão:

$$Vi_T = St \times [(Vua \times (\sum Ci - n + 1))]$$

onde:

Vi_T = valor do imóvel (terreno)

St = área do terreno

Vua = Valor unitário avaliado

Ci = Coeficientes

n = número de coeficientes

<a> Valor Básico Unitário:

Para a determinação do valor básico unitário em R\$/m², analisar-se-á a valorização dos terrenos urbanos na forma preconizada pelas Normas Técnicas vigentes.

Para a análise da valorização imobiliária, adotamos o seguinte resumo:

Pesquisa de terrenos para compor a amostra representativa do mercado imobiliário setorial.

Homogeneização dos valores pesquisados, conforme as normas de avaliação vigentes, adotando-se o seguinte roteiro:

- Equivalência Financeira calculada com base na previsão inflacionária;
- Equivalência de Tempo para os elementos pesquisados com datas diferentes, através dos índices do custo de vida do FIPE;
- Equivalência de Situação com a transposição de locais, pelos índices fiscais da Prefeitura Municipal;
- Elasticidade de oferta de 10 %, para compensar a superestimativa.

 Fator de testada:

A expressão a ser utilizada é:

$$F_t = (a : ar)^f$$

onde:

a = frente efetiva do imóvel
ar = frente de referência da zona
f = expoente de fator de frente

<c> Fator de Profundidade

O fator de profundidade é calculado considerando-se as profundidades de referência da zona .

- Profundidade Mínima (Mi)
- Profundidade Máxima (Ma)

A profundidade do terreno, para efeito de cálculo, dada pela profundidade equivalente que é determinada pela expressão:

$$f = st \div a$$

onde:

f = profundidade equivalente
St = área do terreno
a = frente do terreno
<d> Fator de Esquina

O fator de esquina ou de várias frentes é dado pela Tabela 1 – Grupos I e II da “Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos – IPAPE-SP 2011.

5.1.1 PARADIGMAS

SITUAÇÃO PARADIGMA	IBAPE / 2011	Grupo I
5ª Zona		Incorporações Padrão Médio
Fr =	16,00 (Mínimo)	
Pmi =	-	"f" (não se aplica)
Pma =	-	"p" (não se aplica)
Múltiplas frentes ou esquina	1,05	

Nota: não sendo possível a obtenção de elementos comparativos (terrenos) suficientes no mínimo para cumprir a normativa na efetivação dos cálculos retro elencados, arbitra-se, valendo-se de consultas realizadas em imobiliárias da região em estudos, o valor de comercialização de terrenos similares ao terreno objeto (condomínio em estudos), o valor médio de R\$3.000,00/m² (três mil reais por metro quadrado).

5.2 VALOR DA CONSTRUÇÃO

O valor da benfeitoria será dado pela seguinte fórmula geral:

$$V_c = S_c \times V_{uc} \times F_{ob}$$

onde:

V_c = valor da construção

S_c = área da construção

V_{uc} = valor unitário de venda da construção

F_{ob} = fator de obsolescência (depreciação)

<a> Área de construção

A área útil foi obtida consoante matrícula do imóvel objeto encartada aos autos do presente processo.

 Valor unitário de venda da construção

Basear-se-á no estudo "EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA/02/06" procedido pelo IBAPE-SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS - SÃO PAULO, concebido nos moldes do estudo – EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA/87, elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pelo provimento nº 02/86 dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital, atualizado em 05/07 os valores e índices nele previstos, em face da publicação da NBR 12.721-2006, onde os Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), a partir de fev/07 passaram a serem calculados com base em atuais projetos-padrão, além das alterações nos lotes de insumo correspondente a esse CUB,

substituindo o anterior **H82N** por **R8N** para o cálculo do valor unitário para cada padrão construtivo adotado.

O custo do metro quadrado da construção (CUB) é extraído da tabela elaborada mensalmente pelo SINDUSCON/SP, da conformidade com o determina as normas de avaliações (ABNT e IBAPE-SP), publicado na revista especializada "Construção Mercado" - Editora Pini.

<c> Depreciação

Para a apropriação da depreciação adotar-se-á o método combinado de "Ross – Heideck" que combina as considerações da idade do bem com as de seu estado de conservação:

A depreciação da edificação avalianda será dada pelo "Fator de Adequação ao Obsolito" e ao estado de Conservação "Foc", dado pela seguinte formulação:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

onde:

Fob = fator de obsolescência (depreciação)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão

K = extraído da "tabela de dupla entrada Ross – Heidecke", na qual se encontra, na primeira coluna, a idade em percentual da vida útil provável do imóvel em estudos (I/V=%) e, na primeira linha, o seu estado de conservação.

Para tal considera-se na tabela, a primeira linha supra referida, como:

- a – novo
- b – entre novo e regular
- c – regular
- d – entre regular e reparo simples
- e – reparos simples
- f – entre reparos simples e importantes
- g – reparos importantes
- h – entre reparos importantes e sem valor

De posse da área construída, do valor unitário de venda da construção e do grau de depreciação, obter-se-á o valor do capital-construção.

6 AVALIAÇÃO

6.1 CRITÉRIO

O presente Laudo Avaliatório terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas normas técnicas vigentes: ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e, principalmente, a do IBAPE-SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias – Departamento de São Paulo.

6.2 METODOLOGIA APLICADA

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para a determinação dos valores de vendas, concluímos pela aplicação do “Método Comparativo Direto de Dados do Mercado”.

Procedimentos:

FASES – METODOLOGIA



- Planejamento da pesquisa
- Levantamento dos dados
- Verificação dos dados amostrais
- Com poucos elementos oferecidos no mercado devemos trabalhar com a Estatística clássica, mediante tratamento por fatores.
- Se o mercado oferece muitos elementos, pode-se trabalhar com a estatística inferencial.
- efetuou-se pesquisa de mercado de imóveis similares ao avaliando, em oferta para venda e de transações efetuadas, situados no mesmo condomínio do imóvel objeto e em condomínio bem próximo do condomínio em estudos.
- os valores obtidos na pesquisa, homogeneizados quanto ao padrão construtivo, estado de conservação e idade, conduziram ao unitário médio por metro quadrado de área útil construída praticado no mercado setorial;
- a partir do valor unitário médio de venda encontrado, computando-se a área útil construída do imóvel em estudos, concluímos pelo seu respectivo valor de venda no mercado imobiliário local.

— a seguir o fluxograma demonstrando a dinâmica da metodologia supra descrita —



Fluxograma tratamento por fatores no “Método Comparativo de Dados do Mercado”

6.3 – RESUMO DE CÁLCULOS

6.3.1 - VALOR UNITÁRIO DE VENDA DO APARTAMENTO Nº 25

Conforme demonstrado na planilha de cálculos em anexo, a pesquisa de mercado, após as devidas ponderações retro apresentadas, conduziu ao valor unitário médio de R\$2.800,73/m² (dois mil e oitocentos reais e setenta e três centavos por metro quadrado), referidos à área útil construída das unidades pesquisadas.

Logo, computando-se a área útil ao preço unitário estabelecido,

$$Vi = Ac \times Vu$$

onde:

Vi	: valor do imóvel	
Ac	: área útil construída	= 54,25m ²
Vu	: valor unitário	= R\$2.800,73/m ²

resulta:

$$Vi = 54,25m^2 \times R\$2.800,73/m^2$$

$$Vi = R\$151.939,57$$

em números redondo:

$$Vi = R\$151.940,00$$

7 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O valor de mercado provável e atual do imóvel objeto, é:

$Vi_{(ap\ n^{\circ}25 - Cond. Ed. Porto Menino)} = R\$151.940,00$ (cento e cinquenta e um mil, novecentos e quarenta reais – Data base = jul./2018

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Tendo em vista todas as características do imóvel objeto, a pesquisa de mercado focou principalmente em unidades instaladas no próprio condomínio do apartamento objeto e em condomínios bem próximos e com características construtivas semelhantes.

No caso específico do imóvel em estudos, por tratar-se de boa localização (próximo à praia); com um padrão construtivo satisfatório, mesmo com a atual economia nacional, unidades similares ao imóvel em estudos apresentam média performance no mercado específico, podendo-se supor como um atrativo de liquidez normal.

Consoante consultas a agentes imobiliários da região onde o imóvel avaliando se encontra inserido, a quantidade de oferta de imóveis similares é alta e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel em estudos, classificamos como LIQUIDEZ NORMAL.

CONDIÇÕES DE LIQUIDEZ: NORMAL.

a) liquidez	: NORMAL;
b) desempenho de mercado	: ABSORÇÃO MÉDIA, CAMINHANDO PARA DESAQUECIMENTO
c) número de ofertas	: ALTO;
d) absorção pelo mercado	: NORMAL;
e) público alvo para absorção do bem	: CLASSE MÉDIA;
f) facilitador para negociação do bem	: BOA LOCALIZAÇÃO.

9. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO

Os Graus de Fundamentação e Precisão do presente trabalho são definidos através das seguintes tabelas:

Tabela 3 – NBR 14653-2-2011 e da Norma IBAPE-SP/2011

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com fotos e características com fotos observadas pelo autor	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a No caso de utilização de menos do que cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				
Para atendimento à Tabela 3, observar itens 9.1 e 9.2				

Tabela 4 da NBR 14653-2-2011 e da Norma IBAPE-SP/2011

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

- baseado nas tabelas supra, o presente laudo avaliatório tem **fundamentação de Grau II.**

10 ENCERRAMENTO**10.1 ANEXO**

- 1- Pesquisa de mercado - Elementos comparativos (5)
- 2- Planilha de cálculos – Método Comparativo Direto de Dados do Mercado (apartamentos)

10.2 CONCLUSÃO

Consoante pesquisa mercadológica e técnica de Engenharia de Avaliações, o valor de mercado apurado para o imóvel, é:

VALOR DE MERCADO
Apto. nº 25 do Condomínio Edifício Porto Menino – R. Da. Vitória Yunes Estéfano nº 139, bairro Emseda, município de Guarujá-SP
R\$151.940,00 (cento e cinquenta e um mil, novecentos e quarenta reais)
Data base = julho/2018

10.4 TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação que consta de 19 (dezenove) páginas impressas somente no anverso deste papel das quais segue esta última datada e assinada por este perito avaliador para cumprir os fins de direito.

Acompanham 2 (dois) anexos.

Guarujá, 27 de julho de 2018.

JOSÉ LUIZ FARAH

PERITO JUDICIAL

MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP Nº 983

PÓS-GRADUADO EM ENGENHARIA DE
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO
ELEMENTOS COMPARATIVOS
APARTAMENTOS

PESQUISAS PARA DETERMINAÇÃO DO UNITÁRIO M² -
COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO SETORIAL

I- LOCAL DA AVALIAÇÃO

R. Da. Vitória Yunes Estéfano, 139, bairro Enseda,
Guarujá-SP

Setor 3 - Quadra 0166 - I.F. = 1.790,28/17 - Zona
"ZMD"

II- MÉTODOS E CRITÉRIOS DE TRATAMENTO

Normas Para Avaliações de Imóveis IBAPE-SP;

- Elasticidade dos negócios imobiliários será aplicada uma redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a "0,90");
- Transporte de local, na proporção dos preços da Planta Genérica instituída pela Prefeitura Municipal de Guarujá, válida para o ano de 2018 que consigna para o ponto em estudos (R. Vitória Yunes Estéfano) o Índice Fiscal "I.F." acima assinalado;
- Padrão construtivo;
- Estado de conservação;
- Área construída



Elemento 1
 Tipo.....Apartamento
 Endereço..R. Da. Vitória Yunes Estéfano, 139,
 apto. 35 - Edifício Porto Menino
 Bairro.... Enseada IF = 1.790,28/18
 Setor.....3 Zona.....ZMD

DADOS DO ECONOMICOS
 Modalidade.....Venda
 Valor.....160.000,00
 Natureza.....Transação

DADOS DA CONSTRUÇÃO
 Padrão.....AEcon.
 Area útil.....54,25
 Suíte.....0
 Quarto.....1
 Vagas1

Idade.....41anos

FONTE DE INFORMAÇÃO
 Zelador - Sr. João

Observações: imóvel em estado de conservação regular



Elemento 2
 Tipo.....Apartamento
 Endereço..R. Da. Vitória Yunes Estéfano, 139,
 apto. 15 - Edifício Porto Menino
 Bairro.... Enseada IF = 1.790,28/18
 Setor.....3 Zona.....ZMD

DADOS DO ECONOMICOS
 Modalidade.....Venda
 Valor.....175.000,00
 Natureza.....Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO
 Padrão.....AEcon.
 Area útil.....54,25
 Suíte.....0
 Quarto.....1
 Vagas1

Idade.....41anos

FONTE DE INFORMAÇÃO
 Zelador - Sr. João

Observações: imóvel em estado de conservação regular



Elemento 3 Data: 07/2018
Tipo.....Apartamento
Endereço..R. Da. Vitória Yunes Estéfano, 571,
apto. 32 - Edifício Adriático
Bairro.... Enseada IF = 1.790,28/18
Setor.....3 Zona.....ZMD

DADOS DO ECONOMICOS
Modalidade.....Venda
Valor.....180.000,00
Natureza.....Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO
Padrão.....AEcon.
Area útil.....50,00
Suíte.....0
Quarto.....1
Vagas1

Idade.....47 anos

FONTE DE INFORMAÇÃO
Zelador - Sr. Edinilson
Fone: (13) 3391-1267

Observações: imóvel em estado de conservação necessitando de reparos simples



Elemento 4 Data: 07/2018
Tipo.....Apartamento
Endereço..R. Da. Vitória Yunes Estéfano, 571,
apto. 34 - Edifício Adriático
Bairro.... Enseada IF = 1.790,28/18
Setor.....3 Zona.....ZMD

DADOS DO ECONOMICOS
Modalidade.....Venda
Valor.....190.000,00
Natureza.....Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO
Padrão.....AEcon.
Area útil.....50,00
Suíte.....0
Quarto.....1
Vagas1

Idade.....47 anos

FONTE DE INFORMAÇÃO
Zelador - Sr. Edinilson
Fone: (13) 3391-1267

Observações: imóvel em estado de conservação regular

JOSÉ LUIZ

FARAH

ENGENHEIRO CIVIL
CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



Elemento 5

Data: 07/2018

Tipo.....Apartamento

Endereço..R. Da. Vitória Yunes Estéfano, 571,
apto. 14 - Edifício Adriático

Bairro.... Enseada

IF = 1.790,28/18

Setor.....3

Zona.....ZMD

DADOS DO ECONOMICOS

Modalidade.....Venda

Valor.....190.000,00

Natureza.....Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão.....AEcon.

Idade.....47 anos

Area útil.....50,00

Suíte.....0

Quarto.....1

Vagas1

FONTE DE INFORMAÇÃO

Zelador - Sr. Edinilson

Fone: (13) 3391-1267

Observações: imóvel em estado de conservação regular

ANEXO II

PLANILHA DE CÁLCULOS
HOMOGENEIZAÇÃO
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
APARTAMENTOS

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES

Imóvel - Apartamento 25 Cond. Ed. Poro Menino - R. Vitoria Y. Estefano, 139, Enseada, Guarujá
 QUADRO DE ELEMENTOS DA AMOSTRA (pesquisa de mercado - apartamentos)

N	ÍNDICE	ÍNDICE FISCAL	PREÇO R\$	PADRÃO CONSTR.	ACABAMENTO	IDADE	ÁREA ÚTIL	QTE VAGAS	QTE QUARTOS/SUÍTES	DATA	Vut R\$/m²	Vuc R\$/m²
1	0,90	1.790,28	160.000,00	Apto. Econômico	41	54,25	54,25	1	1Q	jul-18	3000,00	1.099,98
2	0,90	1.790,28	175.000,00	Apto. Econômico	41	54,25	54,25	1	1Q	jul-18	3000,00	1.099,98
3	0,90	1.790,28	180.000,00	Apto. Econômico	47	50,00	50,00	1	1Q	jul-18	3000,00	1.099,98
4	0,90	1.790,28	190.000,00	Apto. Econômico	47	58,00	58,00	1	1Q	jul-18	3000,00	1.099,98
5	0,90	1.790,28	190.000,00	Apto. Econômico	47	58,00	58,00	1	1Q	jul-18	3000,00	1.099,98

IPc = Índice de posição da unidade comparativo

Frente = 1,00

Fundos/Lateral = 0,9

c: comparativo

Foca: fator de obsolescência para o avaliando(0,3624) - 41 anos - imóvel necessitando de reparos importantes

I. F. avaliando = 1790,28/18

Ca = coeficiente de aproveitamento

Vut = valor unitário de terreno

Vuc = valor unitário da construção

a: avaliando)

Vuca: valor un. const. avaliando(0,81x1.358,00 = R\$1.099,28/m² - sendo o CUB estimado para jul./18)

IPa = Índice de posição da unidade avalianda 0,90

Aua= 54,25

CONTINUA FOLHA SEGUINTE



241
fls. 258

Foc	Ca	qt	qc	Pt	Pc	Ftr	qu	descarte
		R\$/m²	R\$/m²				R\$/m²	
0,5344	3,0	1000,00	587,83	62,98%	37,02%	0,8808	2.597,89	
0,5344	3,0	1000,00	587,83	62,98%	37,02%	0,8808	2.557,29	
0,3632	3,0	1000,00	399,51	71,45%	28,55%	0,9794	3.173,20	
0,4384	3,0	1000,00	482,23	67,47%	32,53%	0,9625	2.837,63	
0,4384	3,0	1000,00	482,23	67,47%	32,53%	0,9625	2.837,63	

$\Sigma =$	14.003,65
Média =	2.800,73
Limite superior =	3.640,95
Limite inferior =	1.960,51
1ª Média Saneada =	2.800,73
Limite superior =	3640,95
Limite inferior =	1960,51
2ª Média Saneada =	2.800,73
Assim,	
Vap.25 =	Au x qu
Vap25 =	54,25X2.800,73
Vap25 =	151.939,57
Em números redondos, permitido por norma:	
Vap25 =	R\$ 151.940,00 p/jul./2018

DESPAV=	245,90	CV= 0,09
$\bar{X}$ =	2.800,73	
LI =	2.637,97	
LS =	2.963,48	

AP = 0,12 Como AP = 12% ≤ 30%

GRAU DE PRECISÃO III

Conforme item 13.4 da Norma IBAPE /SP e item 9.2.3 NBR 14.653-2/2011

2452

VALIDAÇÃO DA AMOSTRA

EI	
1	2.597,89
2	2.557,29
3	3.173,20
4	2.837,63
5	2.837,63

CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

Média =	2.800,73
DesvPad =	245,90
Intervalo de Confiança	
1,2 =	3360,88
0,8 =	2296,60
CV=	0,09

VERIFICAÇÃO DOS VALORES PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC) fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$

Pela Tabela de Chauvenet, o Valor Crítico para 5 elementos, é: $VC = 1,65$

Elemento 1	0,82 < 1,65	ELEMENTO PERTINENTE
Elemento 2	0,99 < 1,65	ELEMENTO PERTINENTE
Elemento 3	1,51 < 1,65	ELEMENTO PERTINENTE
Elemento 4	0,15 < 1,65	ELEMENTO PERTINENTE
Elemento 5	0,15 < 1,65	ELEMENTO PERTINENTE

d (superior) 0,15 < 1,65
d (inferior) -1,51 < 1,65
(AMOSTRA PERTINENTE)

243
45.260

CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Onde o tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student para 80% de confiança e n-1 Graus de Liberdade.

Os limites são determinados pelas seguintes expressões:

$$\begin{aligned} \text{Limite Inferior (LI) do intervalo de confiança, dado por:} & \quad LI = X - tc \cdot S / ((n-1) \wedge 0.5) \\ \text{Limite Superior (LS) do intervalo de confiança, dado por:} & \quad LS = X + tc \cdot S / ((n-1) \wedge 0.5) \end{aligned}$$

onde, tc = 1,48

Assim,

$$\begin{aligned} LI &= 2.637,97 \\ LS &= 2.963,48 \end{aligned}$$

CÁLCULO DO CAMPO DE ARBITRIO

Campo de arbitrio: 2.637,97 e 2.963,48
Área: 54,25 143110,11 160769,04

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Valor unitário adotado = Valor unitário médio = R\$ 151.940,00

ELEMENTOS	1	2	3	4	5
TIPO	Transação	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
VALOR	160.000,00	175.000,00	180.000,00	171.000,00	171.000,00
ÁREA	54,25	54,25	50,00	58,00	58,00
Vub	2949,31	3225,81	3600,00	2948,28	2948,28
q	2.597,89	2.557,29	3.173,20	2.837,63	2.837,63
AP	-11,92	-20,72	-11,86	-3,75	-3,75

Consoantes resultados da amplitude acima, os elementos da amostra são semelhantes, respeitando os limites preconizados pela Norma do IBAPE/SP - item 13.1.1d, e atende também os requisitos da NBR 14.653-2011, contidos no intervalo de -50% e +50%

OS TESTES EFETUADOS VALIDAM A AMOSTRA UTILIZADA E, CONSEQUENTEMENTE, O VALOR APURADO PARA O IMÓVEL

12.464