

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO

ARQUITETA E URBANISTA

CAU A22805-2

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de São Vicente - S.P.

Processo: 4004781-22.2013.8.26.0590

Ação: Procedimento Ordinário - Condomínio

Requerente: Antônio Jesus de Oliveira

Requerida: Andrea dos Santos Silva

Rosemeire Teixeira Frias Zuffo, Arquitecta, registrada no CAU/SP sob o nº A22805-2, Perita Judicial, nomeada nos autos da Ação em epígrafe, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizando as diligências e estudos necessários, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar as conclusões a que chegou consubstanciada no presente,

LAUDO PERICIAL.

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO

ARQUITETA E URBANISTA

CAU A22805-2

1 - OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo apurar o real valor de mercado do imóvel situado à Alameda Ary Barroso nº61 apartamento 515-G, na Ilha Porchat, na cidade de São Vicente/SP.

2 - VISTORIA DO IMÓVEL

Devidamente nomeada por V. Exa., esta signatária conduziu-se ao imóvel em questão no dia 19 de julho de 2.014 às 9:00 horas, conforme previamente agendado, onde teve a oportunidade de apurar detalhadamente no local todos os dados necessários para a realização do presente trabalho.

3 - LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Como já mencionado anteriormente, o imóvel avaliando situa-se na Alameda Ary Barroso nº61 apartamento 515-G, inserido no Condomínio Edifício Blue Moon localizado na Ilha Porchat, no município de São Vicente/SP.

O prédio que abriga o imóvel avaliando localiza-se num dos principais pontos turísticos do município, valorizado pelas vistas panorâmicas das praias e da cidade.

De acordo com a Planta Genérica de Valores do Município de São Vicente, o edifício em questão ocupa a Quadra 1053 do Setor Fiscal 16.

A região onde está localizada o imóvel é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, sendo eles: rede de água potável, rede coletora de esgoto, galeria de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, calçadas, guias, sarjetas e pavimentação asfáltica no leito carroçável.

Nas proximidades temos vários tipos de serviços de utilidade pública, tais como: supermercados, bares, padarias, restaurantes, farmácias e transporte coletivo.

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO

ARQUITETA E URBANISTA

CAU A22805-2

Conforme relatado acima, a situação geo-econômica do entorno apresenta característica mista, existindo tanto habitações multifamiliares (edifícios de apartamentos), como construções de destinação comercial e turística.

O apartamento tem as seguintes disposições de cômodos: sala, dois dormitórios, um banheiro e uma cozinha tipo americana, de acordo com o documento do Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente, juntado nos autos, a unidade possui uma área construída de 56,09 metros quadrados.

Os materiais de acabamento existentes são:

Sala, dormitórios, cozinha e banheiro:

- Pisos: revestimento cerâmico;
- Paredes: pintura látex sobre massa fina e nas áreas úmidas, azulejos até o teto;
- Tetos: lajes pintadas com tinta látex;
- Portas e janelas: madeira e alumínio.

Todas as instalações elétricas e hidráulicas são embutidas.

As características físicas do edifício e do apartamento num todo, nos possibilita classificar a unidade avalianda dentro do padrão construtivo, como apartamento padrão médio - limite médio, baseando-se em "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" da cidade de Santos do ano de 2.006 do IBAPE/SP, atualizado no ano de 2.007.

Os materiais construtivos aplicados no apartamento são de bom padrão, compatível com uma idade física aparente de aproximadamente de 25 anos.

4 - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Para permitir uma melhor caracterização da edificação, juntam-se a seguir ilustrações do prédio onde se encontra inserido o imóvel em questão.

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO

ARQUITETA E URBANISTA

CAU A22805-2



FOTO Nº 01: Visualização da fachada do prédio que abriga o imóvel avaliando, localizado na Alameda Ary Barroso nº61.



FOTOS Nºs 02 e 03: Ilustrações retratando a sala com cozinha tipo americana com acabamentos em piso cerâmico, paredes pintadas com tinta látex sobre massa fina e na área úmida, revestida com azulejos até o teto.

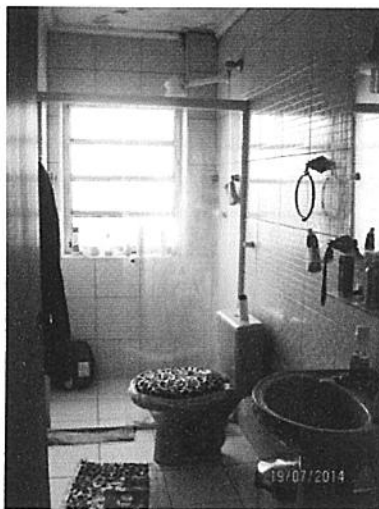


FOTO Nº 04: Vista do banheiro com acabamento similar ao da cozinha.

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A22805-2



FOTOS Nºs 05 e 06: Ilustrações retratando os dois dormitórios com acabamento em piso cerâmico, paredes pintadas com tinta látex sobre massa fina e janelas de alumínio.

5 - CÁLCULOS DO VALOR DO IMÓVEL

As avaliações devem produzir valores que expressem as condições vigentes no mercado imobiliário local, ou seja, representem o real **VALOR DE VENDA DO MERCADO**.

Esta signatária observou às seguintes Normas Avaliatórias em vigor:

- a) Norma Brasileira de Avaliação de Bens - NBR 14653 - Partes 1 e 2,
- b) Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2011.

Para a fixação do valor de mercado de um imóvel, têm-se dois métodos que são bastante utilizados, são eles:

- Método Evolutivo.
- Método Comparativo Direto.

1- MÉTODO EVOLUTIVO:

Nesta metodologia o valor imobiliário é definido a partir da somatória de duas parcelas, que correspondem ao terreno e à construção, e ao resultado, acresce-se o fator comercialização.

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO

ARQUITETA E URBANISTA

CAU A22805-2

2- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO:

Este método consiste basicamente em determinar o valor de um imóvel por comparação direta com outro imóvel semelhante ao avaliando quanto a sua localização, situação, padrão construtivo e idade aparente.

Tais detalhes devem ser analisados a fim de que não se produzam resultados distorcidos da realidade de mercado.

O valor de venda do imóvel é dado pela seguinte expressão:

$$V_I = q_u \times A_c \quad , \text{ onde:}$$

- V_I = valor do imóvel avaliando;
 q_u = valor unitário homogeneizado;
 A_c = área total construída do imóvel avaliando.

No presente caso, esta signatária adotou o Método Comparativo Direto para apurar o real valor de mercado da unidade avalianada, pesquisando imóveis que estão à venda ou que foram recentemente vendidos, todos inseridos na mesma região geoeconômica do avaliando.

5.1- ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA

Segundo o documento do registro de Imóveis acostado aos autos, a unidade avalianda possui uma área total construída de:

$$A_c = 56,09 \text{ m}^2.$$

5.2. - VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO

A presente avaliação visa determinar o valor de venda do imóvel enfocando o mercado imobiliário atual.

A Perita realizou uma pesquisa no município de São Vicente para a obtenção de parâmetros comparativos de unidades

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO

ARQUITETA E URBANISTA

CAU A22805-2

residenciais, onde foram obtidos 07 (sete) elementos, cujos dados estão relacionados no item 6 deste laudo.

Para a realização das operações de homogeneização foram utilizados os seguintes coeficientes:

- a) **Fator de oferta - F_o** : aplicação de 10% de desconto sobre o valor de venda dos elementos, com o intuito de eliminar a superestimativa dos vendedores.

$$F_o = 0,90$$

- b) **Coefficiente de Transposição (localização) - C_t** : será expresso por:

$$C_t = 1 + \frac{IL_a - IL_c}{IL_c} \times P_t \quad \text{onde:}$$

C_t = coeficiente de transposição;

IL_a = índice fiscal do imóvel avaliando;

IL_c = índice fiscal do elemento comparativo;

P_t = parcela de terreno = 0,50.

O índice fiscal correspondente ao local da unidade avalianda é igual a 149,01.

- c) **Coefficiente de padrão construtivo - C_{pc}** : se baseará no Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" da cidade de Santos do ano de 2.006 do IBAPE/SP, atualizado no ano de 2.007, por meio da seguinte fórmula:

$$C_{pc} = 1 + \frac{C_a - C_c}{C_c} \times P_c \quad \text{onde:}$$

C_{pc} = Coeficiente de padrão construtivo;

C_a = índice do padrão construtivo do imóvel avaliando;

C_c = índice do padrão construtivo do elemento comparativo;

P_c = parcela construção = 0,50.

O padrão construtivo correspondente ao imóvel avaliando é de **apartamento padrão médio - limite médio.**

$$C_{pc} = 1,510$$

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO

ARQUITETA E URBANISTA

CAU A22805-2

c) **Coefficiente de idade aparente** - C_i será expresso por:

$$C_i = 1 + \frac{I_a - I_c}{I_c} \times P_c \quad \text{onde:}$$

C_i = Coeficiente de idade aparente;

I_a = índice de obsolescência do imóvel avaliando;

I_c = índice de obsolescência do elemento comparativo;

P_c = parcela de construção = 0,50.

A unidade avalianda apresenta-se em bom estado de conservação e está compatível com uma idade física de aproximadamente 25 anos.

$$\underline{C_i = 0,747}$$

e) **Parcelas de construção e terreno** - P_c e P_t : deve-se partir do conceito de que o valor de venda corresponde à venda da parcela "construção" acrescida da parcela "terreno".

Os percentuais relativos à parcela "terreno" (P_t) e a parcela "construção" (P_c) - foram admitidos nas seguintes bases:

$$\underline{P_t = 0,50} \quad \text{e} \quad \underline{P_c = 0,50}$$

Após a coleta de dados elaborou-se o cálculo da média aritmética e a seguir da média saneada, onde foram eliminados os elementos que se encontravam fora do intervalo de 30%, chegando-se ao resultado de:

$$\underline{qu = R\$ 3.938,45/m^2} \quad (\text{ago /14})$$

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A22805-2

5.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

Será dado pela expressão:

$$V_I = q_u \times A_c \quad , \text{ onde:}$$

$$V_I = R\$ 3.938,45/m^2 \times 56,09 m^2$$

$$\underline{V_I = R\$ 221.000,00} \quad (\text{data base - ago/14})$$

(em números redondos)

VALOR IMOBILIÁRIO: Duzentos e vinte e um mil reais. Valor esse calculado para pagamento à vista.

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A22805-2

6 - CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO												
	Valor de Venda	Área	Ff	Ip Av.	Pc Pesq.	Fd Av.	Fd Pesq.	Qc	IL Av.	IL Pesq.	Qt	Total
Alameda Ary Barroso,61 ap 121	230.000,00	70,00	0,90	1,510	1,510	0,747	0,762	0,50	149,01	149,01	0,50	2.928,04
Alameda Ary Barroso,61 ap 705	185.000,00	48,00	0,90	1,510	1,510	0,747	0,762	0,50	149,01	149,01	0,50	3.434,61
Alameda Ary Barroso,61 ap 418	200.000,00	55,00	0,90	1,510	1,510	0,747	0,762	0,50	149,01	149,01	0,50	3.240,52
Alameda Ary Barroso,61 ap 316	180.000,00	42,00	0,90	1,510	1,510	0,747	0,760	0,50	149,01	149,01	0,50	3.824,15
Alameda Ary Barroso,61 desocupado	185.000,00	34,00	0,90	1,510	1,510	0,747	0,762	0,50	149,01	149,01	0,50	4.848,86
Alameda Ary Barroso,61 ocupado, reformado	191.000,00	35,00	0,90	1,510	1,510	0,747	0,747	0,50	149,01	149,01	0,50	4.911,43
Alameda Ary Barroso,61 Ed Blue sky	185.000,00	38,00	0,90	1,510	1,510	0,747	0,747	0,50	149,01	149,01	0,50	4.381,58
												27.569,18
												3.938,45
												2.756,92
Valor Imobiliário =	220.907,92											

(Handwritten mark)

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A22805-2

7 - QUESITOS DA REQUERIDA

01- Queira a Sra. Perita descrever o imóvel objeto da presente demanda.

RESPOSTA- Respeitosamente, reporte-se ao item 03 do presente trabalho.

02- Informar se o imóvel é bem localizado e de fácil acesso.

RESPOSTA- Idem a anterior.

03- Se houve alguma reforma no imóvel e se sim, quando foi feita, por quem foi feita e se a mesma contribuiu para valorização do imóvel.

RESPOSTA- Sim, houve reforma de modificação no imóvel e alteração do revestimento, o que contribuiu para atualizar a propriedade e consequentemente valorizá-la.

04- E se o imóvel encontra-se em bom estado de conservação.

RESPOSTA- Sim, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, porém necessita de pintura no hall de circulação devido a um vazamento ocorrido no edifício, vazamento este já sanado.

8 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente avaliação em razão do número de elementos pesquisados, pelo tratamento estatístico e de homogeneização, enquadra-se no nível de precisão **Normal**, conforme preconiza as Normas do IBAPE/SP.

As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em fatos, diligências, pesquisas e levantamentos de dados efetuados pela própria perita, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ela prestada por terceiros.

ROSEMEIRE TEIXEIRA FRIAS ZUFFO
 ARQUITETA E URBANISTA
 CAU A22805-2

9 - CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto supra, com base na tabela do Item 06 - Cálculo do Valor de Mercado gerada através de uma pesquisa imobiliária na região da unidade residencial em tela, concluímos que o **Valor do Imóvel Avaliado**, localizado à Alameda Ary Barroso nº61 apartamento 515, no bairro Ilha Porchat, na cidade de São Vicente/SP, apresenta de acordo com a Metodologia aplicada, o seguinte valor de venda:

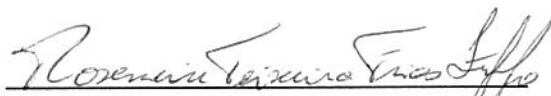
Valor do imóvel = R\$ 221.000,00.

(Duzentos e vinte e um mil reais).

10 - ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente Laudo composto por 12 (doze) folhas impressas somente no averso, estando tudo devidamente rubricado e esta última folha datada e assinada pela signatária.

Santos, 25 de agosto de 2.014.



Rosemeire Teixeira Frias Zuffo

Arquiteta e Urbanista

CAU 45638-1

Membro Titular do IBAPE

Registro nº 1421