

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1º VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SÃO VICENTE – SP.

25 OUT 2019

**REFERENTE:** PROCESSO N.º 0009574-48.2008.8.26.0590

**TRAMITAÇÃO:** M M 1º VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE / SP

**EXEQUENTE:** BANCO DO BRASIL S/A

**EXECUTADA:** ELIZABETH DA CRUZ COUTO E OUTRO

590 FSVL.19.0039222-0 23/09 17:49 99

**RICARDO VANZELLA VICENTE**, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, registrado no CREA sob n.º 5.062.216.213/D, Perito Judicial, nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Ex.ª as conclusões a que chegou consubstanciada no seguinte:

**L A U D O**

293  


**I- DADOS DO EXEQUENTE:**

Banco do Brasil S/A.

Conforme consta nos autos.

**II - DADO DO EXECUTADO:**

- Elizabeth da Cruz Couto

RG 7.876.230 /SP e

- Dimas Couto

RG 4.104.216-5 / SP

Conforme consta nos autos.

**III - CONSIDERAÇÕES INICIAIS:**

A perícia foi deferida pelo M M. Dr. Juiz determinando que seja realizada a vistoria ao apartamento, elaborando o laudo de avaliação ao imóvel localizado no seguinte endereço:

Apartamento nº 305, do Edifício Liverpool – Bloco “C”, situado na Rua José Bonifácio nº 147, nesta cidade e comarca de São Vicente / SP.

A diligência pericial foi realizada no dia 27 de Setembro de 2019, tendo início às 14:00 horas, no endereço do imóvel em pauta.

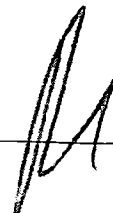
Ao chegarmos no local, o apartamento estava fechado, não havendo qualquer representante do apartamento para que pudéssemos vistoriar a unidade.

Em contato com a administração e com o síndico do edifício, fomos informados que o imóvel encontra-se vazio e as chaves em poder da proprietária.

Diante da situação, o zelador do condomínio, Sr. Felipe Teles dos santos, RG 44.7781.94-7, nos mostrou o apartamento número 805, do mesmo bloco do apartamento em pauta.

**IV - PARTICIPANTES:**

- Felipe Teles dos santos, RG 44.7781.94-7 – Zelador.



394  
O

**V- METODOLOGIA E INSTRUMENTOS UTILIZADOS:**

A perícia foi elaborada com base na legislação vigente:

- Análise dos documentos anexados aos Autos;
- Vistoria ao imóvel;
- Informações dos participantes;
- Pesquisa de valores de imóveis pela região;

**5.1 -NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 20115.1**

De acordo com a norma, verificamos junto aos autos, toda a documentação referente ao imóvel a ser avaliado, analisando as suas certidões emitidas junto ao Cartório de Registro de imóveis da cidade de São Vicente, além da realização e busca de documentos junto a Prefeitura Municipal de São Vicente, verificando e constatando as áreas comuns, útil e área total do imóvel.

- 5.1.1 – *Vistoria ao imóvel avaliando*

*Realizar a vistoria do bem avaliando, registrando suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor, tais como:*

- *Descrição interna e vistoria externa de áreas comuns;*
- *Investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.*

- 5.1.2 - *Caracterização do terreno*

- *Localização - situação no contexto urbano e via pública com indicação de limites e divisas, definidas de acordo com a posição do observador, a qual deve ser obrigatoriamente explicitada;*
- *Aspectos físicos - dimensões, forma, topografia, consistência do solo;*
- *Infra-estrutura urbana e equipamento comunitário disponível;*
- *Utilização atual e vocação, em confronto com as restrições físicas e legais quanto à ocupação e ao aproveitamento;*
- *Outras situações relevantes.*

332  
D

• 5.1.3 - *Caracterização das edificações e benfeitorias existentes*

- *Aspectos físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos;*
- *Aspectos funcionais - arquitetônicos, de projetos, paisagísticos e funcionais.*
- *Aspectos relacionados com o estado de conservação, apontando eventuais desgastes ou danos de qualquer origem.*
- *Pesquisar a idade real da edificação - Relatar a existência de edificações e benfeitorias que não constem na documentação.*

• 5.1.4 - *Caracterização da região*

- *Aspectos econômicos: análise das condições sócio-econômicas, quando relevantes para o mercado;*
- *Aspectos físicos: relevo e consistência do solo;*
- *Localização: situação no contexto urbano, com indicação das principais vias e pólos de influência da região;*
- *Infra-estrutura urbana: pavimentação, redes de água, de esgoto, de energia elétrica, de gás canalizado, de telefone iluminação pública, sistema de transporte coletivo, coleta de lixo, cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, águas pluviais etc;*
- *Atividades existentes no entorno: comércio, indústria e serviços;*
- *Equipamento comunitário e de serviços à população: segurança, educação, saúde, cultura, lazer, templos religiosos etc;*

• 5.1.5 - *Escolha da metodologia*

*Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:*

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

*Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, **sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.***

M

*- MÉTODO EVOLUTIVO*

*Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.*

*- MÉTODO INVOLUTIVO*

*Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.*

*- MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA*

*Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.*

*- MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO*

*Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.*

*Não há hierarquia entre esses métodos avaliatórios; deve-se optar pela metodologia mais adequada à finalidade da avaliação.*

Portanto, utilizaremos o método comparativo direto de dados de mercado, onde analisaremos os elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seu preço.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística. Para tanto, utilizaremos o tratamento por fatores.

**• 5.1.5.1 - Pesquisa de dados**

*É a principal etapa do processo avaliatório e compreende no planejamento da pesquisa, a coleta de dados e vistoria de dados amostrais.*

**• 5.1.5.2 – Coleta de dados**

*Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas contemporâneas à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.*

*É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.*

*Serão considerados semelhantes elementos que:*

97  
Q

a) *Estejam na mesma região e em condições econômico-mercado-lógicas equivalentes às do bem avaliando;*

b) *Constitua amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;*

c) *Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);*

*Em relação aos bens avaliando, sempre que possível, tenham:*

- *Dimensões compatíveis;*
- *Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);*
- *Padrão construtivo semelhante;*
- *Estado de conservação e obsolescência similares.*

*Além destas condições de semelhança, observar que:*

*As referências de valores sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;*

*No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;*

*Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais super-estimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;*

*Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.*

*Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.*

## **5.2 - Tratamento de Dados**

### **- Preliminares**

*É a verificação da representatividade da amostra em relação ao avaliando pode ser feita pela sumarização das informações na forma de gráficos ou tabelas.*

*Nesta etapa, verificam-se o equilíbrio da amostra e a inserção das variáveis chave do bem avaliando dentro do intervalo amostral.*

298  
Q

*A exclusão prévia de elementos amostrais deve ser justificada.*

*Caso seja constatado que o tempo de exposição de algum dado comparativo seja longo, esta característica deve ser corrigida pela aplicação de fator redutor ao preço ofertado, adicional ao fator oferta.*

*No tratamento dos dados podem ser utilizadas várias ferramentas analíticas, entre as quais se destacam “tratamento por fatores” e “inferência estatística”, adotadas em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis.*

*Na aplicação do método comparativo direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados.*

*Para amostras heterogêneas é recomendável a utilização de inferência estatística, desde que as diferenças sejam devidamente consideradas, inclusive quanto a eventuais interações.*

*Em qualquer tratamento adotado, o poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante.*

*Outras ferramentas, quando aplicadas, devem ser devidamente justificadas, com apresentação dos princípios básicos e interpretação dos modelos adotados.*

### **5.2.1- Tratamento por fatores**

*No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:*

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta*
- A transformação de preços a vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas.*

*O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se, verificar que o conjunto de no-*

*vos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original.*

*Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:*

- Localização;*
- Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);*
- Fatores padrão construtivo e depreciação.*

***- Fator oferta***

*A super estimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).*

*Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.*

***- Fator localização***

*Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos.*

*Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região.*

*Tanto quanto possível, deverá ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, limitando-os entre a metade e o dobro do local a avaliar.*

*No caso de terrenos com edificações, os fatores referentes à localização devem incidir exclusivamente na parcela do valor do comparativo correspondente ao terreno.*



**a). Fator área**

*Em zona residencial horizontal popular (1a zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:*

$$Ca = (A/125)^{0.20}, \text{ onde } A = \text{área do comparativo}$$

*A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.*

**b) Padrão construtivo das benfeitorias**

*As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP.*

*Nas avaliações em que as benfeitorias apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico e/ou de monumentos, estas devem ser consideradas, com a justificativa de qualquer alteração do valor delas decorrente.*

*É permitida a conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da NBR 12721) ou inferidos no mercado, desde que justificados.*

**- Fatores complementares**

*São fatores cujo uso não é obrigatório. Em situações específicas, podem ser utilizados, porém nesses casos, devem ser fundamentados e validados.*

**- Aplicação dos fatores**

*Na aplicação dos fatores, devem ser observados os seguintes princípios e expressões:*

*1. As fórmulas dos fatores, previstos nesta Norma, devem ser aplicadas na forma de somatório, após a consideração do fator oferta, conforme fórmulas abaixo:*

**a) Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa):** *ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:*

$$Vu = Vox \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\}$$

**b) Na avaliação (determinar o Valor do Terreno Avaliando):** *ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:*

$$V_t = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

Onde:

$V_u$  = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

$V_o$  = Valor de Oferta (ou preço observado)

$V_T$  = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma).

$A_t$  = Área do terreno

$F_1, F_2, F_3, \dots, F_n$  = Fatores ou Coeficientes de Testada (Cf), de Profundidade (Cp), Localização (FL), etc.....

2. São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostra extrapolem a sua metade ou dobro. Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após a aplicação dos fatores mais representativos (localização para terrenos, padrão construtivo e depreciação para benfeitorias), desde que validados preliminarmente, conforme item 4 abaixo.

3. Não podem existir erros de especificação no tratamento por fatores, isto é, todas as características importantes que denotem heterogeneidade entre os dados analisados devem estar incorporadas e nenhuma característica irrelevante pode estar presente no tratamento.

4. Os fatores obrigatórios apresentados (localização, área, padrão construtivo e depreciação) devem ser testados, nas tipologias pertinentes, e verificadas suas condições de serem homogeneizantes, comprovadas através da redução de coeficiente de variação. Não é objetivo obter o menor coeficiente de variação, mas sim o modelo que melhor represente o comportamento de mercado.

O fator que, de "per si", indicar a heterogeneização da amostra, só deve ser eliminado na aplicação conjunta de todos os fatores.

5. Os fatores complementares, citados nesta norma, podem ser investigados, e podem ser utilizados, desde que seja devidamente validada sua condição isolada de fator homogeneizante, que deve ser mantida na verificação simultânea com os demais.

6. Em casos específicos, é facultada a adoção de outros fatores complementares, desde que o engenheiro ou arquiteto fundamente sua eficácia, além das validações previstas.

7. Somente após a validação do conjunto de fatores, deve ser realizado o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos:

- a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
- e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser re-incluídos;
- f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado;

Conforme descrito, não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização a quem da metade ou além do dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta quando couber).

### 5.3 - Avaliação de Lojas

Para a avaliação de lojas, na determinação de valores de mercado de venda ou locação, deve-se utilizar preferencialmente o método comparativo direto de dados. Caso o mercado não apresente condições de comparação direta, utilizar o método evolutivo com a valoração da parcela do terreno.

### 5.4- Apresentação do valor final do imóvel

É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado. Deve ser citada nessa apresentação a finalidade e a data de referência.

### 5.5- Campo de arbítrio

*O campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação (por exemplo, a média).*

*O engenheiro de avaliações pode utilizar o campo de arbítrio da avaliação, desde que devidamente fundamentado pela existência de características relevantes do avaliando, não contempladas no tratamento dos elementos amostrais.*

*O campo de arbítrio não se confunde com o intervalo de confiança de 80% calculado para definir o grau de precisão da estimativa.*

*Para o cálculo do ajuste dentro do campo de arbítrio, de características contempladas na Norma (área, testada, profundidade, esquina, topografia e consistência), recomenda-se a observação dos percentuais calculados pelos respectivos fatores.*

### **VI- DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO IMÓVEL:**

Descrição do imóvel:

De acordo com o descrito na certidão de Registro de imóveis número 116776 anexa no processo, junto as folha 207 a 209, descreve o seguinte apartamento:

1- O apartamento nº 305, localizado no 3º andar ou 5º pavimento – Bloco “C” do Edifício Liverpool, onde faz parte do conjunto Reino Unido, situado na rua José Bonifácio nº 147, nesta cidade e comarca de São Vicente, com uma área útil de 51,71 m<sup>2</sup>, área comum de 37,404 m<sup>2</sup>, área de garagem de 12,00 m<sup>2</sup> e área total construída de 101,114 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,461% na totalidade do terreno.

O imóvel consta com a inscrição cadastral nº 13-00000-0017-00147-244, e é objeto da matrícula nº 116776, livro nº 2, no Registro de Imóveis de São Vicente-SP.

No dia da vistoria, não foi possível verificar as condições interna do apartamento.

De acordo com a vistoria realizada, em um apartamento similar ao apartamento avaliado, verificamos que o apartamento, é uma Sala living, possuindo Quarto / Sala, cozinha, um banheiro e área de serviço.

---

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

São Vicente é um município da Microrregião de Santos, na Região Metropolitana da Baixada Santista, no estado de São Paulo.

A sua população estimada pelo IBGE para 1° de Julho de 2014, era de 353 040 habitantes.

A sua área é de 148,424 km<sup>2</sup>, o que resulta numa densidade demográfica de 2 378,59 habitantes por quilômetro quadrado.

Foi a primeira vila fundada pelos portugueses na América, em 1532. Nesse mesmo ano, a 22 de agosto, ocorreu a primeira eleição da América, em que foram escolhidos os primeiros oficiais da Câmara, atualmente equivalente ao cargo de vereador. Hoje, a cidade, situada na metade ocidental da Ilha de São Vicente, que compartilha com Santos, baseia a sua economia no comércio e turismo.

Parte do município se estende pelo continente, em duas porções distintas: o bairro de Japuí, ligado à cidade por uma ponte construída em 1914 pelo engenheiro Saturnino de Brito no caminho que ruma à Praia Grande, e ao distrito de Samaritá, que inclui também os bairros do Jardim Humaitá, Parque Continental, Parque das Bandeiras, Jardim Rio Branco, Samaritá, Vila Ema e o Quarentenário, situados ao longo da rodovia Padre Manuel da Nóbrega, entre Cubatão, Praia Grande e os contrafortes da Serra do Mar.

O centro de São Vicente, onde está localizado o imóvel, junto a Rua José Bonifácio nº 147, nos arredores das praças 22 de Janeiro, Coronel Lopes e Barão do Rio Branco é um ponto de comércio que tem se desenvolvido em relação a outros pontos da região metropolitana desde meados da década de 2000, deixando de ser predominantemente utilizado por pessoas de baixa renda a partir de obras de revitalização central e políticas de atração com investimentos privados, como a instalação de shopping center em 2007, que fica a menos de 200 metros do apartamento.

Tal empreendimento impulsionou hipermercados, trouxe grandes redes de lojas, cinemas e restaurantes, explorando finalmente seu potencial estagnado das décadas anteriores.

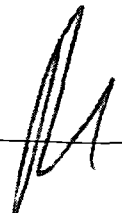
Tal área privilegia-se de localização centralizada, pois atende tanto à demanda dos municípios situados na área insular, quanto da área continental através da Ponte dos Barreiros como, ainda, de quem desce a serra para acessar ao município de Santos na parte da zona noroeste e de

30  


---

outro às praias e proximidades na zona leste ou, por fim, como acesso ao município de Praia Grande pela esplendorosa Ponte Pênsil.

Por isso, atentou-se em identificar nas vias denominadas como linhas amarela e vermelha, para integrar o trânsito que aproxima-se à região entre o Centro e os bairros do Itararé e Gonzaguinha.



**VII- RELATÓRIO FOTOGRAFICO:**

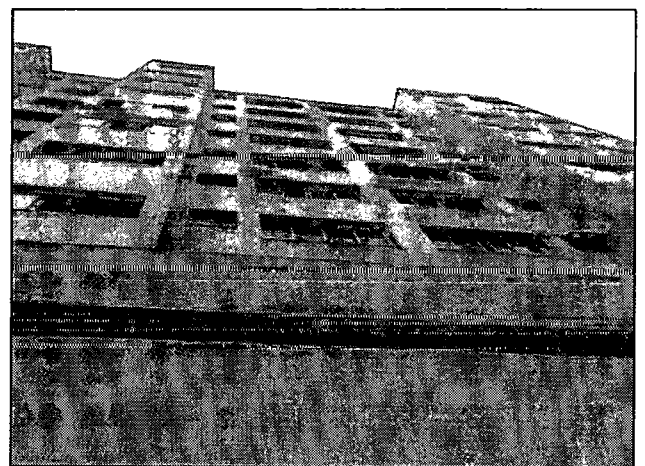
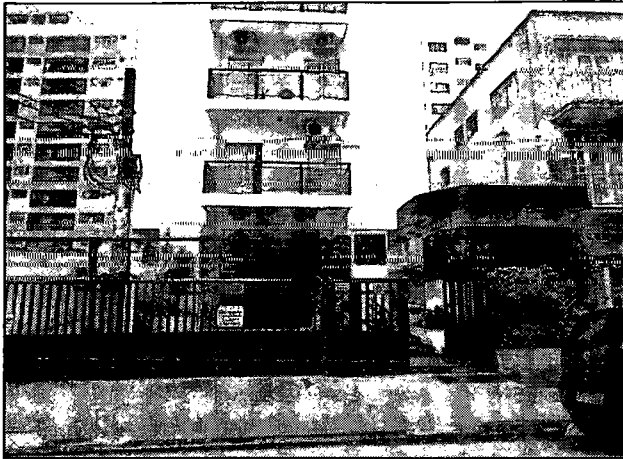


Foto 01, 02, 03 e 04 – Fachada do prédio e entrada social, do bloco, onde esta localizado o apartamento.

Data- 27-09-2019

Fonte – O Autor

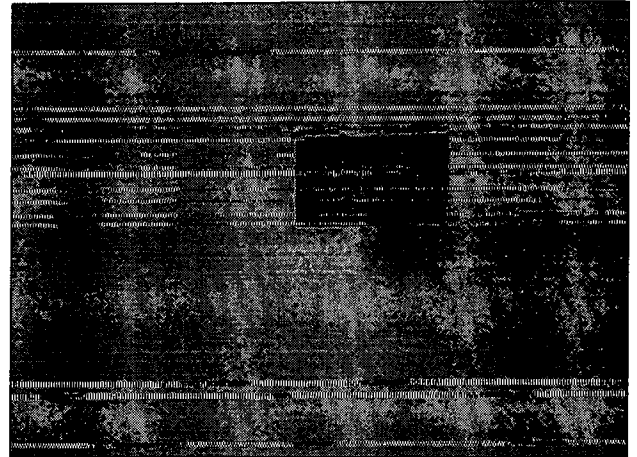
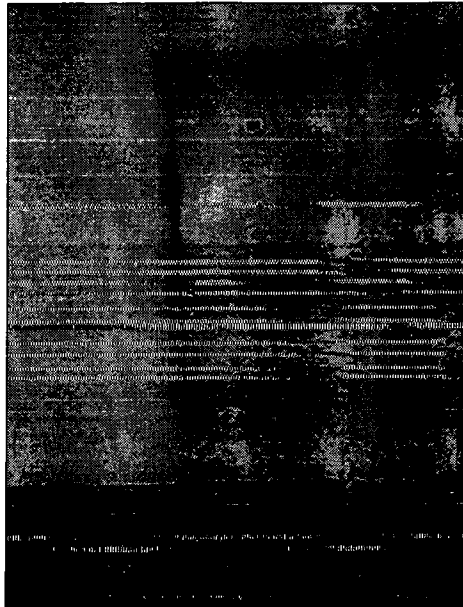


Foto 05 e 06 – Vista da porta da entrada do apartamento 305, onde não foi possível realizar a vistoria.

Data- 27-09-2019

Fonte – O Autor

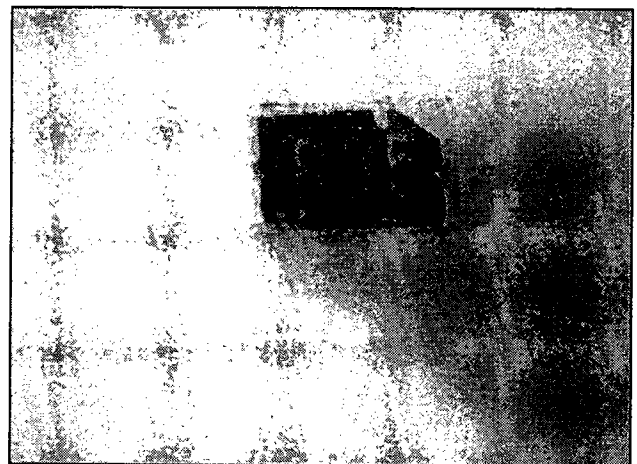
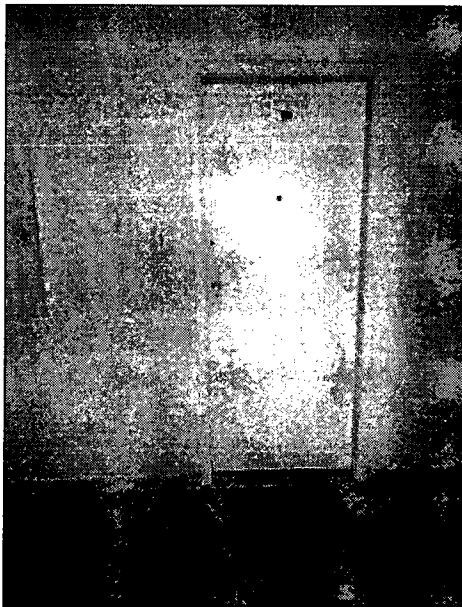


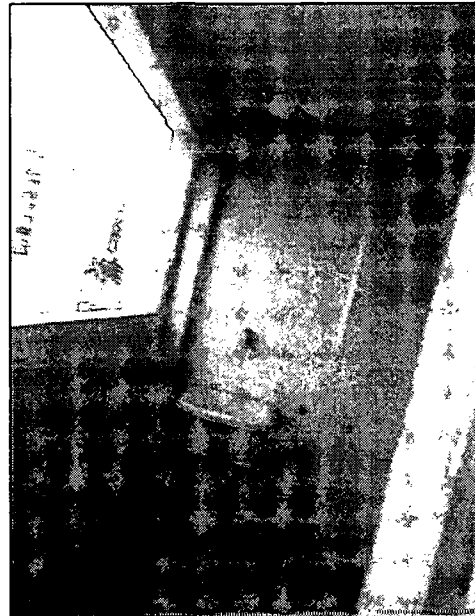
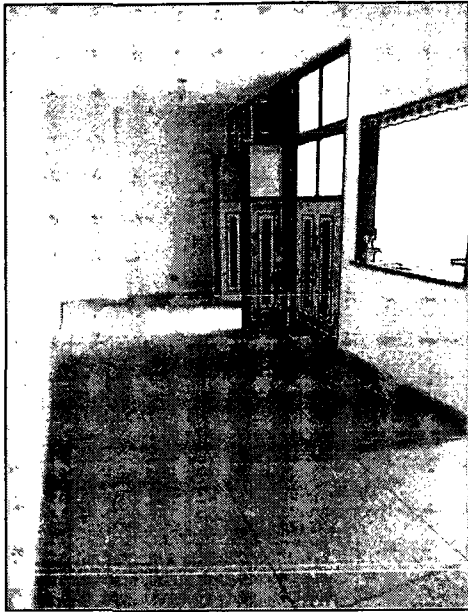
Foto 07 e 08 – Vista da porta da entrada do apartamento 805, onde foi realizada a vistoria.

Data- 27-09-2019

Fonte – O Autor

Obs.: o apto 805, encontra-se na mesma prumada do apto 305, e encontra-se nas mesmas condições, de acordo com o zelador do prédio.

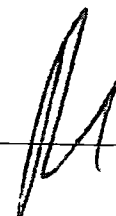


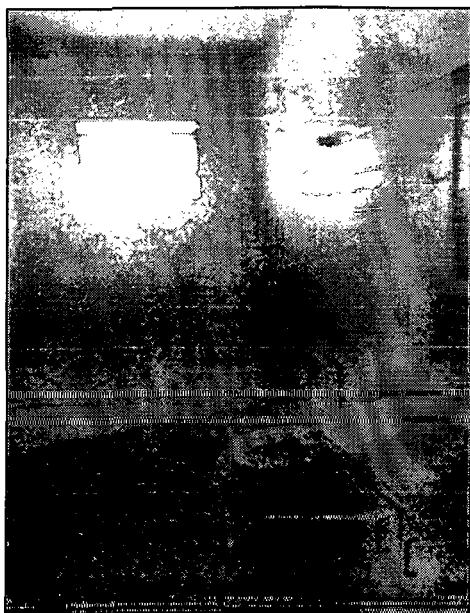


**Foto 09, 10 e 11** – Vista da sala, cozinha e área de serviço, do apartamento 805.

**Data** - 27-09-2019

**Fonte** – O Autor





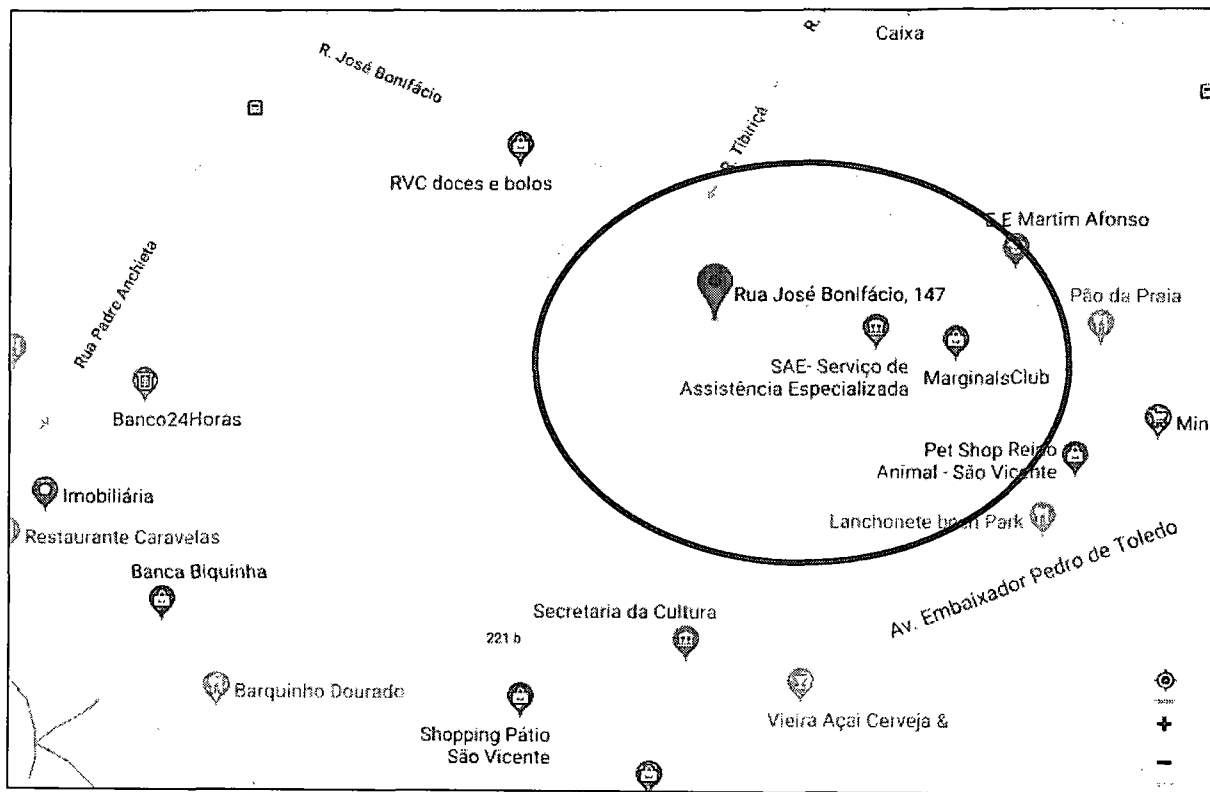
**Foto 12 e 13** – Vista do banheiro e dormitório do imóvel

**Data** - 27-09-2019

**Fonte** – O Autor

310

**VIII – FOTOGRAFIA AÉREA:**



**Figura 01 – Vista aérea da localização do imóvel**

**Data - 27-09-2019**

**Fonte – Google**

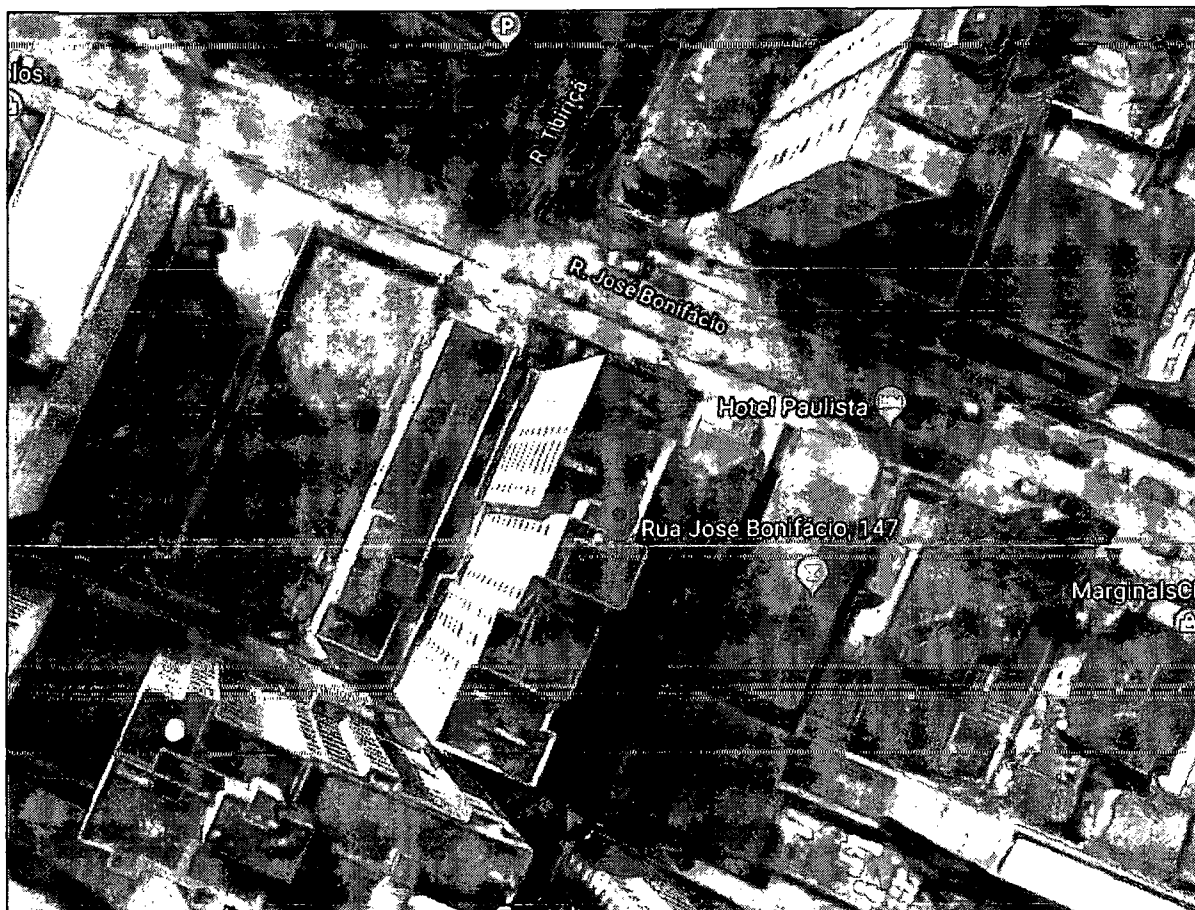


Figura 02 – Vista aérea da localização do imóvel

Data- 27-09-2019

Fonte – Google

**IX - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:**

**DADOS - IMÓVEL AVALIANDO**

LOCAL: Rua Jose Bonifácio nº 147 Apto 305				Medidas		Índice Fiscal	Estado de Conservação
				Terreno	Área construída		
Bairro	Centro	Cidade	São Vicente	15,46	101,114	710,58	c - Regular - Depreciação = 2,52 %
Inscrição Cadastral	13-00006-0017-00147-244						
ano construção	1999			Idade - anos	20	K	CUB
idade Real	20			Vida útil - ref - anos	60	0,753	1.430,04
				Idade Ref - anos	33,33%		Ref. Outubro / 2019

Determinação do fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação - Foc  $Foc = R + K \times (1 - R)$

R = Coeficiente residual				
Classe	Tipo	Vida Ref. Medio Com elevador	Vida	60
Residencial	Apto		R	20%

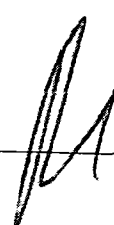
Foc= 0,8024

Valor médio Tabela Portaria CAJUFA 03-2007			
Classe	Grupo	Padrão	Valor médio
Residencial	Apto	Medio com Elevador	2,239



Pesquisa de imóveis no mercado imobiliário								
Elem.	Descrição	Área útil	Área Terreno	Valor oferta	Valor (-10%)	Índice Fiscal	Padrão Constr.	Estado Consev.
1	Rua Joao Ramalho 466 - apto 611 - A	64,15	9,9	110.000,00	99.000,00	710,58	2,239	b
2	Rua Jose Bonifácio 147- apto 408	77,15	12,38	260.000,00	234.000,00	710,58	2,239	b
3	Rua Jose Bonifácio 61- apto 301	75	10,3	250.000,00	225.000,00	710,58	2,239	b
4	Rua Jose Bonifácio 147 apto 603	101,11	15,36	180.000,00	162.000,00	710,58	2,239	c
5	Rua Jose Bonifácio 147 apto 703	101,11	15,36	180.000,00	162.000,00	710,58	2,239	c
6	Rua Jose Bonifácio 147 apto 506	101,11	15,46	160.000,00	144.000,00	710,58	2,239	b
7	Rua Jose Bonifácio 147 apto 805	101,11	15,46	195.000,00	195.000,00	710,58	2,239	c
8	Rua Jose Bonifácio 147 apto 508	76,03	11,64	160.000,00	144.000,00	710,58	2,239	b

Elemento	K	Idade	Residual	foc
1	0,623	20	68%	0,8794
2	0,753	20	68%	0,9210
3	0,623	20	68%	0,8794
4	0,753	20	68%	0,9210
5	0,753	20	68%	0,9210
6	0,753	20	68%	0,9210
7	0,753	20	68%	0,9210
8	0,753	20	68%	0,9210



**Homogeneização dos valores utilizando fatores**

Valor imóvel (m2)	Fator Oferta	Fator Área	Fator Local - Índice fiscal	Fator Foc	Fator Padrão
1.714,73	1	0,9447	1,0000	0,9125	1,000
3.370,06	1	0,9346	1,0000	0,8713	1,000
3.333,33	0,9	0,9280	1,0000	0,9125	1,000
1.780,24	1	1,0000	1,0000	0,8713	1,000
1.780,24	0,9	1,0000	1,0000	0,8713	1,000
1.582,43	0,9	1,0000	1,0000	0,8713	1,000
1.928,59	1	1,0000	1,0000	0,8713	1,000
2.104,43	1	0,9312	1,0000	0,8713	1,000

Homogeneização		Unit. Homogeneizado	
Mult.	Soma	Mult.	Soma
0,862	0,8572	1.478,15	1.469,85
0,814	0,8059	2.744,22	2.715,85
0,762	0,7405	2.540,43	2.468,38
0,871	0,8713	1.551,04	1.551,04
0,784	0,7713	1.395,94	1.373,02
0,784	0,7713	1.240,84	1.220,46
0,871	0,8713	1.680,30	1.680,30
0,811	0,8025	1.707,37	1.688,73

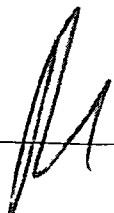
<b>Média</b>	1.792,29	1.770,95
<b>Lim inf -30%</b>	1.254,60	1.239,67
<b>Lim Sup. + 30%</b>	2.329,97	2.302,24

<b>Média após homogeneização</b>	1.562,56	1.552,59
<b>Lim inf -30%</b>	1.093,79	1.086,81
<b>Lim Sup. + 30%</b>	2.031,33	2.018,37



<b>Valor final do imóvel após as devidas homogeneizações</b>	<b>157.996,81</b>	
		<b>156.988,45</b>

<b>Valor para Venda</b>
R\$ 160.000,00





---

**X - CONCLUSÃO:**

Diante do anteriormente relatado e confirmado através de pesquisas de mercados, com imóveis comparativos e semelhantes ao imóvel avaliado, chegamos à conclusão, que:

O apartamento número 305 C, localizado na Rua Jose Bonifácio número 147, tem seu valor de mercado de R\$ 160.000,00 (Cento e Sessenta Mil Reais).

Conforme planilha de avaliação anexa a este laudo.

**XI - CONSIDERAÇÕES FINAIS:**

Atestamos que a presente vistoria obedeceu criteriosamente, os seguintes princípios fundamentais:

1 - Inspecionamos pessoalmente o local objeto do presente trabalho, quando permitida a entrada.

2 - Não temos interesse ou inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo.

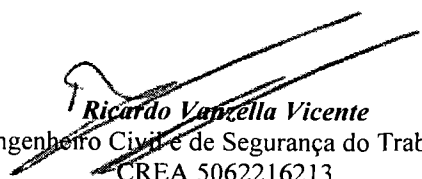
3 - No melhor conhecimento e crédito, as vistorias, análise e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

4 - A presente vistoria e o respectivo laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados do Código de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e do IBAPE (Resolução 205 de 20 de setembro de 1.971).

**XII - HONORÁRIOS PERICIAIS:**

Respeitosamente solicita a Vossa Excelência, que seja liberado os valores dos honorários periciais, arbitrados.

Termos em que  
P. deferimento.

  
*Ricardo Vanzella Vicente*  
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho  
CREA 5062216213

**XIII - ENCERRAMENTO:**

Este Laudo compõe-se de 28 (Vinte e oito) folhas, sendo a última datada e assinada e todas as demais rubricadas.

Nada mais havendo a esclarecer, este Perito coloca-se ao inteiro dispor de V. Ex.<sup>a</sup> e das partes, para quaisquer esclarecimentos.

Santos, 17 de Outubro de 2019.

  
*Ricardo Vanzella Vicente*  
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho  
CREA 5062216213