

HUMBERTO NICOLA JUSTO SERAFIM

ENGENHEIRO CIVIL - MECÂNICO DE PRODUÇÃO - MECÂNICO DE OPERAÇÃO

PÓS-GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MESTRE EM HABITAÇÃO - TECNOLOGIA EM CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS

MEMBRO TITULAR DO INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

CREA SP 82.673/D - IBAPE SP 1.153

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

9ª VARA CIVEL

COMARCA DE SANTOS SP

**PROCESSO 1013032-33.2014
(CUMPRIMENTO DE SENTENÇA)**

CONDOMÍNIO JARDIM DOS PÁSSAROS II

X

DRAUSIO LADEIRA SILVA E OUTRO

- 1 -

RUA CLÓVIS BEVILACQUA 21 - UNIDADE 24 - BOQUEIRÃO - SANTOS SP - CEP 11045.350

RUA DR. JÚLIO DE FARIA 713 - SÃO MANUEL SP - CEP 18650.000

FONE (13) 99741.4989 - masserengenharia@uol.com.br

SUMÁRIO

ITEM	DESCRIÇÃO	PÁGINA
1	DADOS INICIAIS	3
2	CONSIDERAÇÕES, RESSALVAS E PRINCÍPIOS	3
3	ELEMENTOS DE PESQUISA	4
4	CONCEITOS E DEFINIÇÕES	5
5	VISTORIA DO IMÓVEL E DA REGIÃO	15
6	METODOLOGIA E NORMAS TÉCNICAS	19
7	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	19
8	VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	22
9	CONCLUSÃO	22
10	RESPOSTA AOS QUESITOS	23
11	ENCERRAMENTO	24

1. DADOS INICIAIS

SOLICITANTE

Juízo da 9ª Vara Cível da Comarca de Santos SP.

FINALIDADE

Avaliação de Imóvel.

OBJETIVO

Obtenção do valor de mercado do imóvel.

LOCALIZAÇÃO

Rua Vahia de Abreu nº 144, Condomínio Jardim dos Pássaros, Edifício Andorinha, Apartamento nº 13, Boqueirão, Santos SP.

IDENTIFICAÇÃO

Matrícula: 1.775 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos SP.

Cadastro Municipal: Não fornecido o IPTU para fins de consulta.

PROPRIETÁRIOS

Drausio Ladeira |Silva e Gilda Maria Figueiras Lacerda Silva.

2. CONSIDERAÇÕES, RESSALVAS E PRINCÍPIOS

Conforme o código de ética profissional, leis e regulamentos do CONFEA / CREA SP e do IBAPE SP, este trabalho segue os seguintes princípios:

- Este Laudo Pericial apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- Este Laudo Pericial foi elaborado tendo como base às informações obtidas com os elementos comparativos e com os demais elementos pesquisados;
- Para o imóvel em questão, foram empregados os métodos mais recomendáveis, com cuidadosa pesquisa de preços de mercado e devida compatibilização e homogeneização;
- Este profissional não tem qualquer interesse nos resultados obtidos por este trabalho;
- Este profissional não assume qualquer responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, amplamente definido em leis, códigos e regulamentos específicos;
- Observações *in loco* feitas de forma visual, sem instrumentos de medição;
- Pôr não ser objeto do trabalho, não houve investigações sobre títulos, averbações, invasões, hipotecas, divisas, etc;
- Documentos e informações obtidas junto a terceiros foram tomadas como confiáveis e de boa fé;
- O trabalho apresentado e seus resultados são válidos apenas para este Laudo de Avaliação;

-
- Os honorários profissionais deste avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados as conclusões deste Laudo;
 - Considerada as diretrizes da Norma ABNT NBR 14.653 - Avaliação de bens.
 - Considerada as diretrizes da Norma do IBAPE SP 2.011 - Avaliação de Imóveis Urbanos.

3. ELEMENTOS DE PESQUISA

Para a elaboração deste Laudo Pericial, foram realizadas as pesquisas indicadas a seguir, as quais foram aplicadas a este trabalho quando couberam:

BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

- ENGENHARIA LEGAL E DE AVALIAÇÕES.
Autor: Eng. Sérgio Antonio Abunahman.
Editora Pini.
- ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES.
Autor: Eng. MSc. Dr. Rubens Alves Dantas.
Editora Pini.
- PRINCÍPIOS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES.
Autor: Eng. Alberto Lélío Moreira.
Editora Pini.
- ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES.
Autor: IBAPE SP.
Editora Pini.
- AVALIAÇÃO DE TERRENOS E IMÓVEIS URBANOS.
Autor: Eng. Adv. Dr. José Fiker.
Editora Pini.
- AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS: TRATAMENTO POR FATORES.
Autor: Eng. Nelson Nady Nór Filho.
Pós Graduação em Avaliações e Perícias de Engenharia do IBAPE SP.
- PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES: INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS.
Autor: Eng. Laércio Paulino Simões.
Pós Graduação em Avaliações e Perícias de Engenharia do IBAPE SP.

PRINCIPAIS LEIS E NORMAS TÉCNICAS PESQUISADAS

- PMS: Planta Genérica de Valores.
- ABNT NBR 12.721: Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios - Procedimento.
- ABNT NBR 14.653: Avaliação de bens.
- IBAPE SP 2.011: Avaliação de Imóveis Urbanos.
- IBAPE SP 2.002: Glossário de Terminologia Básica aplicável a Engenharia de Avaliações e Perícias.

DEMAIS PESQUISAS

- Autos deste processo.
- Vistoria *in loco* realizada no imóvel e na região.
- Site da Prefeitura Municipal de Santos SP.
- Moradores da região do imóvel avaliando.

4. CONCEITOS E DEFINIÇÕES

Serão comentados a seguir alguns conceitos e definições utilizados na engenharia, para que se possa melhor compreender o conteúdo deste laudo pericial, os quais devem ser aqui aplicados naquilo em que couberem.

CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR (CDC)

Importante destacar que, de acordo com o art. 39 do Código de Defesa do Consumidor, "É obrigatório o respeito às normas técnicas brasileiras elaboradas pela ABNT, e sua desobediência corresponde a uma infração legal, ensejando as sanções cabíveis".

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT)

A ABNT é o Fórum Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudos Especiais Temporárias (ABNT/CEET) são elaboradas por Comissões de Estudo (CE) formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros). Os Projetos de Norma Brasileira, elaborados no âmbito dos ABNT/CB e ABNT/ONS, circulam para consulta pública entre os interessados através de editais.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO (IBAPE SP)

Filiado ao IBAPE NACIONAL, entidade federativa, é o órgão de classe formado por Engenheiros, Arquitetos e Empresas habilitadas que atuam na área de AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA no Estado de São

Paulo. Trata-se de entidade sem fins lucrativos, cujo objetivo é congrega tais profissionais promovendo, no seu campo de atuação, o intercâmbio e a difusão de informações técnicas e avanços científicos, elaborando normas, estudos e artigos técnicos, promovendo cursos de formação básica e cursos avançados, organizando congressos, simpósios, conferências, seminários, painéis de debates, ciclos de estudos, reuniões e outros eventos e, sobretudo, a obediência estrita à ética como fundamento da contribuição de seus afiliados à sociedade.

DE APLICAÇÃO GERAL AOS IMÓVEIS

PERÍCIA

(Glossário de Terminologia Básica IBAPE SP)

“Atividade concernente a exame realizado por profissional especialista, legalmente habilitado, destinado a verificar ou esclarecer determinado fato, apurar as causas motivadoras do mesmo, ou o estado, alegação de direitos ou a estimação da coisa que é objeto de litígio ou processo”.

PERITO

(Glossário de Terminologia Básica IBAPE SP)

“Profissional legalmente habilitado, idôneo e especialista, convocado para realizar uma perícia”.

EXAME

(Glossário de Terminologia Básica IBAPE SP)

“Inspeção, por meio de perito, sobre pessoa, coisas móveis e semoventes, para verificação de fatos ou circunstâncias que interessem à causa. Quando o exame é feito em um bem, denomina-se vistoria”.

VISTORIA

(ABNT NBR 14.653)

“Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam”.

NECESSIDADES DO USUÁRIO

(ABNT NBR 5.674)

“Exigências de segurança, saúde, conforto, adequação ao uso e economia cujo atendimento é condição para a realização das atividades previstas no projeto”.

EDIFICAÇÃO

(ABNT NBR 13.351)

“Produto constituído por conjunto de elementos definidos e articulados em conformidade com os princípios e as técnicas da arquitetura e da engenharia para, ao integrar a urbanização, desempenhar determinadas funções ambientais em níveis adequados”.

PADRÃO CONSTRUTIVO

(ABNT NBR 14.653)

“Qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção”.

BEM

(ABNT NBR 14.653)

“Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio”.

BENFEITORIA

(ABNT NBR 14.653)

“Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano”.

ÁREA EQUIVALENTE

(ABNT NBR 12.721)

“Área virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real.”

FRENTE REAL OU EFETIVA

(ABNT NBR 14.653)

“Projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso”.

TESTADA

(ABNT NBR 14.653)

“Medida da frente”.

RECUO OU AFASTAMENTO

(Glossário de Terminologia Básica IBAPE SP)

“Medida obrigatória de afastamento das divisas, em virtude de restrição legal que disciplina o uso do imóvel”.

PROJETO

(ABNT NBR 14.037)

“Descrição gráfica e escrita das características de um serviço ou obra de Engenharia ou de Arquitetura, definindo seus atributos técnicos, econômicos, financeiros e legais”.

PROJETO DE EDIFICAÇÃO

(ABNT NBR 12.721)

“Conjunto de estudos e desenhos constantes nos projetos arquitetônicos, estruturais, de instalações, etc, da obra objeto de incorporação ou instituição de condomínio”.

PROJETO LEGAL

(ABNT NBR 13.351)

“Etapa destinada à representação das informações técnicas necessárias à análise e aprovação, pelas autoridades competentes, da concepção da edificação e de seus elementos e instalações, com base nas exigências legais (municipal, estadual e federal) e a obtenção do alvará ou das licenças e demais documentos indispensáveis para as atividades de construção”.

VIDA ÚTIL

(ABNT NBR 15.575)

“Período de tempo durante o qual o edifício, ou seus sistemas mantém o desempenho esperado, quando submetido apenas às atividades de manutenção pré-definidas em projeto”.

VIDA ÚTIL DE PROJETO

(ABNT NBR 15.575)

“Período estimado de tempo, em que um sistema é projetado para atender aos requisitos de desempenho estabelecidos, desde que cumprido o programa de manutenção previsto no manual de operação, uso e manutenção. Os componentes dos elementos e subsistemas do edifício devem apresentar durabilidade compatível com a vida útil de projeto pré-estabelecida para os elementos ou subsistemas nos quais eles se inserem”.

VIDA ÚTIL REQUERIDA

(ABNT NBR 15.575)

“Vida útil definida para atender às exigências do usuário (a ser estabelecida em projeto ou em especificações de desempenho)”.

VIDA ÚTIL RESIDUAL

(ABNT NBR 15.575)

“Período de tempo, contado após a vida útil de projeto, em que o sistema apresenta decréscimo continuado de desempenho em função do uso e/ou do seu envelhecimento natural”.

VIDA REMANESCENTE

(ABNT NBR 14.653)

“Vida útil que resta a um bem”.

VIDA TOTAL

(ABNT NBR 15.575)

“Período de tempo que compreende a vida útil de projeto, a vida residual e uma sobrevida na qual passa a existir a possibilidade de que os níveis de segurança comecem a ser perigosamente afetados”.

IDADE APARENTE
(ABNT NBR 14.653)

“A atribuída ao bem de modo a refletir sua utilização, estado de conservação, partido arquitetônico, entre outros”.

IDADE REAL
(ABNT NBR 14.653)

“Tempo decorrido desde a conclusão de fato da construção ou fabricação até a data de referência”.

DURABILIDADE
(ABNT NBR 15.575)

“Capacidade funcional do edifício e dos sistemas que o compõem durante sua vida útil de projeto, desde que sejam realizadas as intervenções de manutenção pré-estabelecidas”.

ANOMALIA
(Glossário de Terminologia Básica IBAPE SP)

“Irregularidade, anormalidade, exceção à regra”.

VÍCIOS
(ABNT NBR 14.653)

“São anomalias que afetam o desempenho de produtos ou serviços, ou os tornam inadequados aos fins a que se destinam, causando transtornos ou prejuízos materiais ao consumidor”.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO
(ABNT NBR 14.653)

“É a situação física de um bem em decorrência de sua manutenção”.

DEPRECIAÇÃO
(ABNT NBR 14.653)

“É a perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por depreciação física ou obsolescência”.

DEPRECIAÇÃO FÍSICA
(ABNT NBR 14.653)

“É a perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação”.

OBSOLETISMO

(ABNT NBR 14.653)

“Superação tecnológica ou funcional”.

CUSTO

(ABNT NBR 14.653)

“Total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem, numa determinada data e situação”.

CUSTO DE REEDIÇÃO

(ABNT NBR 14.653)

“Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra”.

CUSTO DE REPRODUÇÃO

(ABNT NBR 14.653)

“Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação”.

CUSTO DE SUBSTITUIÇÃO

(ABNT NBR 14.653)

“Custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando”.

APLICÁVEIS AS AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS**AVALIAÇÃO**

(Glossário de Terminologia Básica IBAPE SP)

“Atividade que envolve a determinação técnica do valor quantitativo, qualitativo, ou monetário de um bem, ou de seus rendimentos, gravames, frutos, direitos, seguros, ou de um empreendimento, para uma data e um lugar determinado”.

AVALIAÇÃO DE BENS

(ABNT NBR 14.653)

“Análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”.

AVALIAÇÃO EXPEDITA

(Glossário de Terminologia Básica IBAPE SP)

“Aquela que se louva em informações ou escolha criteriosa do engenheiro de avaliações, podendo ou não se pautar por metodologia definida nas normas técnicas, ou sem comprovação expressa dos elementos ou critérios que levaram à convicção de valor”.

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

(ABNT NBR 14.653)

“Conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados aplicados à avaliação de bens”.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

(ABNT NBR 14.653)

“Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com as normas vigentes, para avaliar o bem. Na engenharia legal este termo é reservado ao trabalho do perito”.

PREÇO

(ABNT NBR 14.653)

“Quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele, sujeita à habilidade de negociação das partes envolvidas, assim como a fatores de caráter conjuntural ou subjetivo, tais como desejos, necessidades, capricho e outros”.

VALOR DE MERCADO

(ABNT NBR 14.653)

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

VALOR PATRIMONIAL

(ABNT NBR 14.653)

“Somatório dos valores de mercado dos bens que compõem o ativo permanente do empreendimento. No caso de bens em que não for possível identificar o valor de mercado, considera-se a sua melhor aproximação: custo de reedição, valor econômico ou valor de desmonte”.

VALOR DE DESMONTE

(ABNT NBR 14.653)

“Valor presente da renda líquida auferível pela venda dos bens que compõem o empreendimento, na condição de sua desativação”.

VALOR RESIDUAL

(ABNT NBR 14.653)

“Quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil. Em equipamentos inservíveis à sua finalidade original este valor recebe o nome de valor de sucata. Em empreendimentos, corresponde ao valor de alienação ao fim do seu horizonte projetivo”.

MERCADO

(Glossário de Terminologia Básica IBAPE SP)

“É o contexto no qual se comercializam bens e serviços entre compradores e vendedores através de um mecanismo de preços”.

PESQUISA

(ABNT NBR 14.653)

“Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado”.

AMOSTRA

(ABNT NBR 14.653)

“Conjunto de dados de mercado representativos de uma população”.

DADO DE MERCADO

(ABNT NBR 14.653)

“Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem”.

POPULAÇÃO

(ABNT NBR 14.653)

“Totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar”.

CAMPO DE ARBITRIO

(ABNT NBR 14.653)

“Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo”.

IMÓVEL PARADIGMA

(ABNT NBR 14.653)

“Imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação”.

HOMOGENEIZAÇÃO

(ABNT NBR 14.653)

“Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando”.

TRATAMENTO DE DADOS

(ABNT NBR 14.653)

“Aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando”.

TRATAMENTO POR FATORES

(ABNT NBR 14.653)

“Homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14.653, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados”.

TRATAMENTO CIENTÍFICO

(ABNT NBR 14.653)

“tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo válido para o comportamento de mercado”.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

(ABNT NBR 14.653)

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA OU DA REMUNERAÇÃO DE CAPITAL

(ABNT NBR 14.653)

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis”.

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

(ABNT NBR 14.653)

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos”.

MÉTODO EVOLUTIVO

(ABNT NBR 14.653)

“Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização”.

MÉTODO INVOLUTIVO

(ABNT NBR 14.653)

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto”.

MÉTODO RESIDUAL

(ABNT NBR 14.653)

“Consiste na apuração do valor de uma parte do bem avaliando, do qual se conhece o valor global, deduzindo-se deste, sucessivamente, o valor de todos os outros componentes, assim como de seus respectivos encargos, gastos, lucros e outros itens ou despesas pertinentes”.

PÓLO DE INFLUÊNCIA

(ABNT NBR 14.653)

“Ponto que por suas características influencia os valores dos imóveis, na medida de sua proximidade”.

VARIÁVEIS INDEPENDENTES

(ABNT NBR 14.653)

“Variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel objeto da avaliação”.

VARIÁVEIS QUALITATIVAS

(ABNT NBR 14.653)

“Variáveis que não podem ser medidas ou contadas, mas apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (ex.: padrão construtivo, estado de conservação, qualidade do solo)”.

VARIÁVEIS QUANTITATIVAS

(ABNT NBR 14.653)

“Variáveis que podem ser medidas ou contadas (ex.: área privativa, número de quartos, número de vagas de garagem)”.

VARIÁVEL DEPENDENTE

(ABNT NBR 14.653)

“Variável cujo comportamento se pretende explicar pela variação das variáveis independentes”.

VARIÁVEL “PROXY”
(ABNT NBR 14.653)

“Variável utilizada para substituir outra de difícil mensuração e que se presume guardar com ela relação de pertinência”.

5. VISTORIA DO IMÓVEL E DA REGIÃO

- A vistoria da região e do imóvel avaliando foi realizada entre 14/11/2017 e 16/11/2017.
- Esteve presente na vistoria do imóvel a Sra. Gilda Maria Filgueiras Ladeira Silva.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**FINALIDADE E USO**

O imóvel avaliando refere-se a um apartamento residencial pertencente ao Edifício Andorinha, com frente para a Rua Vahia de Abreu, sendo este um dos blocos do Condomínio Jardim dos Pássaros, encontrando-se ocupado pela Proprietária.

TIPO

Residencial unifamiliar.

HABILIDADE

Satisfatória.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Regular/Bom. Danos no forro do banheiro da empregada. Eliminação das portas do despejo e banheiro de empregada.

PADRÃO DE CONSTRUÇÃO

Baixo/Normal.

IDADE ESTIMADA

Conforme matrícula do 2º CRI, o imóvel foi identificado em abril de 1976. Portanto, sua idade estimada é em torno de 41 anos.

DIVISÃO INTERNA

Sala, cozinha, circulação, banheiro, 2 dormitórios, despejo, área de serviço, banheiro de empregada e 1 vaga de garagem não determinada.

ACABAMENTO INTERNO

Reformado. Alvenaria com pintura em massa corrida e látex e áreas úmidas com revestimento da alvenaria em azulejo. Piso em cerâmica nas áreas úmidas e taco no restante. Forro em gesso na sala, cozinha e corredor. Esquadrias internas em madeira e externas em alumínio e vidro.

ÁREA DA EDIFICAÇÃO

Também conforme matrícula do 2º CRI o imóvel possui 84,28 m² de área privativa, área comum de 32,4533 m², área real de 116,7333 m² e uma fração ideal de 0,012592.

ÁREA DO TERRENO

Não indicada na matrícula nº 1.775 do 2º CRI.

CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

O Edifício Andorinha dispõe de 6 pavimentos, sendo 1 térreo e os demais com 4 apartamentos de 3 e 2 dormitórios por andar, 1 elevador, garagem coletiva suficiente para todos os apartamentos, não dispondo de infraestrutura social como piscina, salão de festas, sauna, quadra esportiva, salão de jogos, etc. A conservação das alvenarias de suas fachadas externas encontram-se em estado regular de conservação.

TOPOGRAFIA DO TERRENO

Plana.

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

ZONA

Classificação IBAPE SP: 5ª Zona de Uso. Prédios de apartamentos de padrão médio.

Classificação pela PMB: Não será utilizado por se tratar de comparativos do mesmo Condomínio Residencial.

INFRA - ESTRUTURA URBANA

O Condomínio Jardim dos Pássaros dispõe de iluminação pública, energia elétrica, telefonia, rede de água potável, rede de esgoto sanitário, rede de água pluvial e pavimentação.

SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS

Coleta de lixo, transporte coletivo, saúde pública, segurança pública, comércio, lazer, escolas, etc.

DENSIDADE POPULACIONAL

Normal.

USO PREDOMINANTE

Condomínios residenciais.

AVALIAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO

O Condomínio Jardim dos Pássaros situa-se no Bairro do Boqueirão em Santos com frente para a Rua Vahia de Abreu e Av Washington Luiz, região de ótima localização.

DIAGNÓSTICO DO MERCADO LOCAL

DESEMPENHO DO MERCADO E ABSORÇÃO PELO MERCADO

Difícil. Considerando as características do imóvel e o desempenho recessivo do mercado imobiliário atual.

NÍVEL DE OFERTAS

Alto.

NÍVEL DE DEMANDA

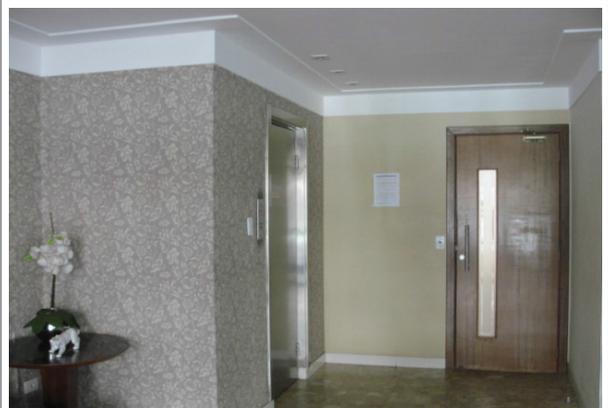
Baixo.

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Fachada frontal do Edifício Andorinha.



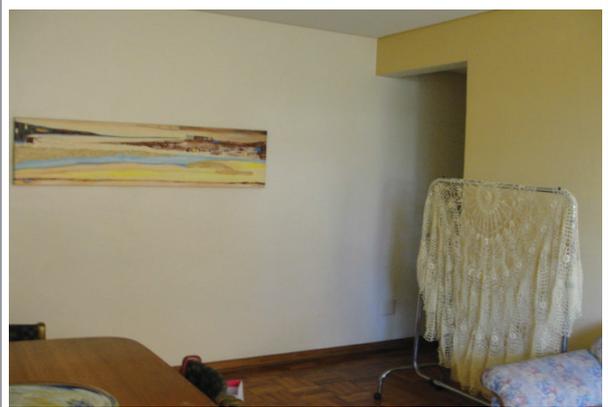
Hall de entrada do Edifício Andorinha.



Estacionamento coletivo do Edifício Andorinha.



Sala do imóvel avaliando.



Quarto do imóvel avaliando.



Outro quarto do imóvel avaliando.

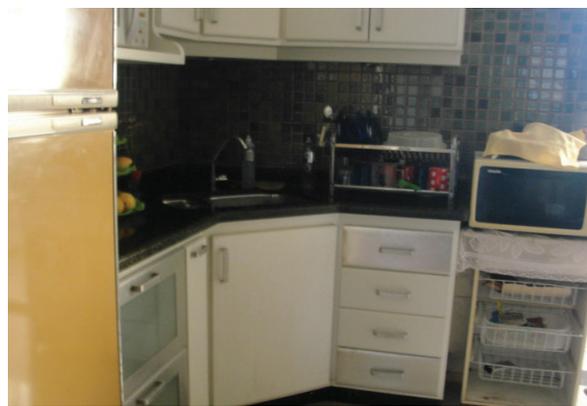


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO GOMES RIBEIRO, liberado nos autos em 06/12/2017 às 13:21. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013032-33.2014.8.26.0562 e código 1B9797E.

Banheiro do imóvel avaliando.



Cozinha do imóvel avaliando.



Circulação interna do imóvel avaliando.



Área de serviço do imóvel avaliando.



Banheiro de empregada do imóvel avaliando.



Despejo do imóvel avaliando.



6. METODOLOGIA E NORMAS TÉCNICAS

CRITÉRIOS ADOTADOS

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para a obtenção do valor de mercado do imóvel. Essa metodologia é prevista nas Normas Técnicas da ABNT NBR 14.653 Avaliação de bens e IBAPE SP 2.011 Avaliações de Imóveis Urbanos.

VISTORIA

Conforme previsto no item 7.3.5.2 da Norma Técnica da ABNT NBR 14.653 Parte 2 e IBAPE SP 2.011, a avaliação do imóvel pode ser realizada tomando-se como paradigma as suas características externas, quando houver impossibilidade de sua vistoria interna. Esta situação não se aplica ao imóvel em questão.

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

PLANILHA DE CÁLCULO

Planilha de cálculo em anexo ao laudo de avaliação.

PESQUISA DE MERCADO

Foram utilizados elementos comparativos pesquisados no mercado imobiliário entre 14/11/2017 e 16/11/2017.

ELEMENTOS COMPARATIVOS

CONSIDERAÇÕES

Todos os elementos comparativos da amostra referem-se a imóveis situados no mesmo Condomínio Jardim dos Pássaros, com preços ofertados ou negociados, dispendo de 2 dormitórios e de toda infraestrutura que o condomínio oferece além de todos os serviços públicos e comunitários, com potencial de utilização para fins exclusivamente residenciais.

Para homogeneização da amostra foram utilizados os fatores: oferta, transposição e depreciação física.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

PARADIGMA

Adota-se como paradigma o próprio imóvel avaliando, com 84,28 m² de área equivalente privativa, garagem coletiva com 1 vaga, idade aparente de 41 anos, estado de conservação bom/regular, padrão construtivo normal/baixo e valor venal de mercado do terreno R\$ 3.133,00.

ZONA DE USO

O imóvel paradigma adotado leva em conta a zona de uso do avaliando e da amostra. Neste caso considerou-se a 5ª Zona de Uso do IBAPE SP referente a apartamentos residenciais de padrão médio.

FATORES DE AJUSTE

APLICAÇÃO DOS FATORES

Fator (%) = $[(\text{índice avaliando} - \text{índice amostra}) / \text{índice amostra}] \times 100$

TRANSPOSIÇÃO

Deve ser considerada no preço do terreno, a transposição do local de cada elemento da amostra para o local do imóvel avaliando. Em geral é utilizada a relação entre os valores unitários médios de terrenos estimados pelo mercado imobiliário local, ou adotado índices fornecidos pela Prefeitura Municipal. Neste caso utilizou-se o valor venal do terreno fornecido pela PMS, sendo R\$ 3.133,00 para os elementos comparativos situados no Edifício Andorinha e R\$ 3.822,00 para os demais elementos situados nos Edifícios Colibri e Rouxinol.

PADRÃO CONSTRUTIVO

É considerado os coeficientes da Tabela de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos publicada pelo IBAPE SP com base na tipologia e no padrão construtivo R₈N do Sinduscon SP. Este ajuste não será aplicado devido a amostra possuir o mesmo padrão construtivo do avaliando.

DEPRECIAÇÃO FÍSICA

A depreciação é considerada através do critério de Ross-Heidecke, onde a conservação leva em conta os aspectos físicos, e a idade, real ou estimada, pondera os fatores de obsolescência e de funcionalidade.

- Idade em % de vida = (idade real / vida útil ou referencial) x 100, sendo a vida útil função do meio ambiente, da qualidade e tipo de construção.
- Estado de conservação = função do estado de depreciação da benfeitoria, entre edificação nova (estado a) e edificação sem valor comercial (estado i).

O fator idade e conservação são determinados pela expressão de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação $Foc = R + K \times (1 - R)$, onde K é o Coeficiente de Depreciação Física extraída da tabela de Ross-Heidecke e R é o Valor Residual obtido da tabela do IBAPE SP para cada tipo de benfeitoria. Esse método leva em conta o obsolescência, o tipo de construção, seu padrão construtivo e também seu estado de conservação.

Conforme tabelas de Valores de Edificação de Imóveis Urbanos do IBAPE SP, para o imóvel avaliando considerou-se tipo Residencial Padrão Baixo/Normal, Valor Residual de 20 %, Vida Útil ou Referencial de 60 anos e Estado de Conservação necessitando de reparos simples.

DEPRECIAÇÃO FUNCIONAL

É a superação tecnológica ou funcional a qual também deve ser depreciada no valor da benfeitoria. O uso deste fator depende das inovações tecnológicas tanto em relação aos materiais como também em relação aos processos construtivos. Este fator não se aplica neste caso.

DEPRECIAÇÃO LEGAL

Esse fator pode incidir na depreciação da benfeitoria quando esta não atende a legislação, ou seja, o Código Sanitário Estadual, o Código Municipal de Obras, a Legislação Ambiental, entre outros. Este fator também não se aplica a este caso.

OUTROS FATORES

Demais fatores de ajuste podem ser arbitrados quando o avaliador observar que se faz necessário para a obtenção do valor de mercado do imóvel avaliando, porém não devem exceder +/- 15% da média do valor homogeneizado da amostra. Estes fatores não serão utilizados neste caso.

ACEITAÇÃO DA AMOSTRA

Para que a amostra possa ser aceita, devem ser atendidas as seguintes condições:

- Amostra com quantidade superior a três elementos comparativos válidos com características semelhantes ao avaliando;
- As características quantitativas do avaliando não devem extrapolar em 50% os limites da amostra, superior e inferior, enquanto que suas características qualitativas devem encontrar-se dentro dos limites da amostra;
- Os elementos após serem saneados devem situar-se entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- Os elementos serão semelhantes ao avaliando, se os seus valores unitários, após a aplicação de cada fator, resultar num valor homogeneizado contido no intervalo entre a metade e uma vez e meia do preço original da transação à vista (descontada a incidência do fator oferta quando couber);
- Os elementos serão semelhantes ao avaliando, se os seus valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultarem num valor homogeneizado contido no intervalo entre a metade e uma vez e meia do preço original da transação à vista (descontada a incidência do fator oferta quando couber);
- Os fatores utilizados não devem ser heterogêneos, comprovando-se através da redução de coeficiente de variação dos valores homogeneizados em relação aos dados coletados, sendo:
 - Desvio Padrão: $S = \sqrt{\{ \Sigma [(X_i - X)^2] / (n - 1) \}}$
 - Coeficiente de variação: $CV = S / X$
 - Valor crítico de Chauvenet d / S crítico: $d / S = |X_i \text{ extremo} - X| / S \leq d / S \text{ crítico}$.
 - Intervalo de confiança conforme Student: t para 80 % de confiança e $n - 1$ (conforme Teoria Estatística das Pequenas Amostras para $n < 30$): $X \text{ máx}/\text{min} = X \pm t \times S / \sqrt{(n - 1)}$.
 - Amplitude em torno da média para um intervalo de 80% de confiança: $A = X \text{ máx} - X \text{ min}$ ou $A (\%) = \{ (X \text{ máx} - X \text{ mín}) / X \} \times 100$.
- Arbitrio +/- 15%.

IMÓVEL PARADIGMA

Portanto, para o imóvel paradigma tem-se:

Intervalo de Confiança / Desvio Padrão / Coeficiente de Variação / Amplitude /

X preço observado = R\$ 4.291,32 / m² X valor estimado = R\$ 4.122,66 / m²

S preço observado = R\$ 456,22 / m² S valor estimado = R\$ 433,50 / m²

CV preço observado = R\$ 10,63 % CV valor estimado = 10,51 %

A amplitude = R\$ 45,66 /m² ou 1,11 %.

IMÓVEL AVALIANDO

Intervalo do confiança de 80 %:

X máx estimado = R\$ 4.168,33 / m² X médio = R\$ 4.122,66 / m² X mín estimado = R\$ 4.077,00 / m²

Arbitrio +/- 15% não utilizado:

X máx estimado = R\$ 4.741,06 / m² X mín estimado = R\$ 3.504,26 / m² X = +/- R\$ 52.118,70

Valor Unitário adotado para o imóvel Avaliando:

Para o imóvel em questão, adota-se o valor de R\$ 4.117,23 / m².

8. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O valor de mercado final do imóvel avaliando é obtido pela multiplicação de sua área equivalente privativa com o seu valor unitário adotado. Portanto, de acordo com os trabalhos realizados e da metodologia empregada, pode-se definir para novembro de 2017, com arredondamento de +/- 1%, o seguinte valor de mercado para o imóvel em questão: $(84,28 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.117,23 / \text{m}^2) = \text{R\$ } 347.000,00$.

R\$ 347.000,00 (trezentos e quarenta e sete mil reais)

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com a Norma Técnica NBR 14.653-2 e da metodologia utilizada, este Laudo de Avaliação é classificado como Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão.

9. CONCLUSÃO

Conforme vistoria realizada e a metodologia empregada em consoante com a ABNT 14.653-2 Avaliação de Bens, demonstrado e fundamentado ao longo deste laudo de avaliação, conclui-se que o valor de mercado do apartamento nº 13, pertencente ao Edifício Andorinha do Condomínio Jardim dos Pássaros, situado na Rua Vahia de Abreu nº 144, Bairro Boqueirão em Santos SP, tem o seguinte valor de mercado:

R\$ 347.000,00 (trezentos e quarenta e sete mil reais)

“Em função dos resultados obtidos e das características do imóvel avaliando, adota-se este valor como sendo a quantia mais provável pela qual o imóvel será absorvido voluntariamente e conscientemente, numa transação à vista, válida para a data deste laudo de avaliação e dentro das atuais condições do mercado imobiliário local, não sujeito à habilidade de negociação das partes envolvidas, assim como a fatores de caráter conjuntural ou subjetivo, tais como desejos, comissões, necessidades, capricho e outros”.

10. RESPOSTAS AOS QUESITOS

QUESITOS DO REQUERENTE

(Não há quesitos formulados)

QUESITOS DO REQUERIDO

(Não há quesitos formulados)

QUANTO AOS QUESITOS SUPLEMENTARES

Quesitos suplementares não são quesitos que deveriam ter sido apresentados na oportunidade legal, conforme previsto no art. 421 do Código de Processo Civil.

A resposta a novos quesitos se torna possível somente se houver a realização de nova perícia, devidamente autorizada pelo Exmo. Sr. Juiz de Direito. Portanto, sem a realização de nova perícia, poderão ser melhor esclarecidas, se necessário, as repostas aos quesitos já formulados.

“Os quesitos suplementares pressupõem, evidentemente, uma alteração de situação ou conhecimentos de fatos supervenientes que influam no resultado da perícia” (conforme palavras do Exmo. Sr. Dr. Antonio Cezar Peluzo no Seminário de Perícias de 1.977).

“No Tribunal Superior de Justiça, consolidou-se que o prazo do art. 421 do Código de Processo Civil, não é precluso, podendo as partes formularem quesitos a qualquer tempo, desde que não iniciados os trabalhos periciais” (conforme TJ/ MT - 3º Cam. Civ. – AI 6.726 – J. 16/10/96 - Rel Des. Mariano Travassos).

“A jurisprudência entende que o prazo estipulado pelo art. 421 do Código de Processo Civil não é precluso, assim, admissível a formulação de quesitos intempestivamente, desde que antes de iniciada a perícia” (conforme 2º TACIVIL – AI 612.877-00 0 – 3º Cam. – J. 21/12/99 – Rel. Juiz Cambrea Filho).

11. ENCERRAMENTO

Encerra-se este Laudo de Avaliação com 25 páginas, sendo esta datada e assinada, incluindo como anexo a Avaliação do Imóvel – Planilha de Cálculo.

Santos, 29 de novembro de 2017.



ENG. MSC. HUMBERTO NICOLA JUSTO SERAFIM

Engenheiro Civil - Mecânico de Produção – Mecânico de Operação

Pós-Graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

Mestre em Habitação – Tecnologia em Construção de Edifícios

Membro Titular do IBAPE SP