

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande.

Processo Digital nº: 0002942-05.2018.8.26.0477

Assunto: Cumprimento de Sentença

Exequente: Edifício Residencial Sangaruga

Executado: Claudia Adriana Mazzali

VALTER ISHIDA, engenheiro civil, CREA n.º 0600 12.2405-SP, perito judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação em epígrafe, tendo procedido às diligências e estudos necessários vem, mui respeitosamente, apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente.

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

I - PRELIMINARES

Este trabalho pericial tem por escopo a determinação do valor de mercado atual do imóvel avaliando, apartamento nº 102, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO SANGARUGA, situado na Rua Amapola nº 102, Jardim Princesa-Segunda Gleba, matrícula nº 154.429 do Registro de Imóveis de Praia Grande/SP.

II - VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi efetuada no dia 4 de junho de 2019 e as pesquisas dos imóveis que serviriam de comparativo para esta avaliação, colhidas nesta mesma data.

II.1 – SITUAÇÃO

O imóvel situa-se na Rua Amapola, na quadra completada pela Rua Iris, Rua Brinco de Princesa e Av Pres. Castelo Branco.

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como pavimentação, passeio, guia e sarjetas, redes de água e esgoto, energia elétrica domiciliar, iluminação pública, telefone, coleta de lixo e transportes públicos (ônibus).

Apresenta características com predomínio de edifício de apartamentos e casas térreas destinadas à habitação de classe média, e comércio de média densidade.

Junto à quadra onde se situa o imóvel passa Av. Pres. Castelo Branco, que é uma via comercial de trânsito intenso, dotada de toda infraestrutura turística e comercial, que acompanha a orla com belíssimas praias.

II.2 – CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO SANGARUGA DO APARTAMENTO Nº 102- AVALIANDO

Trata-se de um prédio com 4 (quatro) pavimentos, sem elevador, tendo no térreo: hall de entrada, garagem coletiva e piscina; 3 andares com 6 apartamentos/andar.

A idade aparente do edifício é de 18 (dezoito) anos e o estado geral de conservação é bom, como se pode notar no Relatório Fotográfico (Anexo II).

II.3 – CARACTERÍSTICAS DO Apartamento nº 102 - AVALIANDO

II.3.1 – DEPENDÊNCIAS

Trata-se de um apartamento localizado no 1º andar do EDIFÍCIO SANGARUGA .

É constituído de sala com 2 ambientes e sacada, 2 dormitórios (1 suíte), banheiro social, cozinha, área de serviço.

Tem direito a uma vaga indeterminada na garagem coletiva.

O pé-direito é de 2,70 m.

II.3.2 – ÁREA ÚTIL

Área construída	:	56,03 m ²
Área comum	:	33,32 m ²
Área total	:	89,35 m ²

$$\boxed{Ac = \text{Área útil} = 56,03 \text{ m}^2.}$$

II.3.3 – IDADE

A idade do prédio e conseqüentemente do apartamento avaliando é de 18 anos e o estado de conservação é bom.

$$I = \text{Idade} = 18 \text{ anos}$$

II.3.4 – PADRÃO DE ACABAMENTO

- a – Pisos : de cerâmica em todas as dependências.
- b – Paredes: massa corrida e látex nas áreas secas e cerâmica até o teto nas áreas molhadas.
- c – Esquadrias: de alumínio em todas as janelas e portas de madeira maciça.
- d – Instalações: elétricas e hidráulicas embutidas. Luminárias de padrão comercial.

e – Equipamentos : pia de inox com tampo de granito, armários de madeira na cozinha, louça sanitária de padrão comercial, tanque de lavar de louça, box blindex.

Padrão construtivo: acabamento padrão médio

Estado de conservação: bom estado.

III - AVALIAÇÃO

III.1 – Normas Observadas

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculos preconizados pelas seguintes normas atualmente em vigor:

- NBR-14.653-1 – Normas Brasileiras - Avaliações de Bens – parte 1 – Procedimentos Gerais
- NBR-14.653-2 - Normas Brasileiras - Avaliações de Bens – parte 2 – Imóveis Urbanos
- Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Os cálculos serão desenvolvidos para a data deste laudo: junho de 2019.

III.2 – Metodologia

Em função das características do imóvel avaliando e mediante as pesquisas realizadas no mercado imobiliário da região, para a determinação do valor de mercado, foi adotado o Método Comparativo Direto, tanto para se fixar o custo unitário do terreno no local, como para se encontrar o preço real do imóvel.

Como o imóvel objeto da avaliação é um apartamento que faz parte de um edifício sob a forma de um condomínio, em que a rentabilidade do pavimento térreo não tem diferença significativa em relação aos superiores e ainda admitindo-se que a respectiva construção esteja ocupando adequadamente o terreno, será utilizado o Método de Avaliação de Unidades Padronizadas.

A aplicação desse critério tem por base as seguintes premissas:

- a) Fator preponderante é a área útil do apartamento (área privativa), os cálculos serão dirigidos pelo Método do Metro Quadrado Médio.
- b) O valor do apartamento é composto da cota do terreno e da cota de construção.
- c) Influem no valor do apartamento a sua localização (apenas no terreno) e ainda padrão construtivo e sua idade (sobre a construção).

III.3 – Procedimentos

Isto posto, adotou-se o seguinte roteiro para o desenvolvimento dos trabalhos:

III.3.1 – Determinação do preço unitário do apartamento avaliando.

Pesquisa e coleta de amostra no mercado imobiliário de apartamentos em oferta para venda ou já comercializados, cujos elementos após seleção e processados através de adequada homogeneização, conforme demonstrativos analíticos que se encontram no Anexo n.º II, conduziram ao seguinte valor unitário para o apartamento avaliando:

$$\boxed{\text{Vua} = \text{R\$ } 2.182,22/\text{m}^2}$$

III.3.2 – Esta avaliação alcançou o:

Grau I = Nível Fundamentação

Grau II = Nível Precisão

III.3.3 – Valor do Apartamento Avaliando

$$\text{Va} = \text{Ac} \times \text{Vua}$$

$$\text{Vua} = \text{Valor unitário do apartamento} = \text{R\$ } 2.182,22/\text{m}^2$$

$$\text{Ac} = \text{área útil do apartamento} = 56,03 \text{ m}^2$$

$$\text{Va} = 56,03\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.182,22/\text{m}^2 = \text{R\$}122.269,89 \text{ ou arredondando tem-se:}$$

O valor de mercado atual do imóvel avaliando, apartamento nº 102, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO SANGARUGA, situado na Rua Amapola nº 102, Jardim Princesa-Segunda Gleba, matrícula nº 154.429 do Registro de Imóveis de Praia Grande/SP é de R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais), referência junho de 2019.

IV - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Das análises e consultas efetuadas, pode-se concluir que o mercado imobiliário da região em face de conjuntura econômica de viés de caráter recessivo, apresenta um clima de excesso de oferta em relação à demanda, com respeito a imóveis semelhantes ao avaliando.

V – ENCERRAMENTO

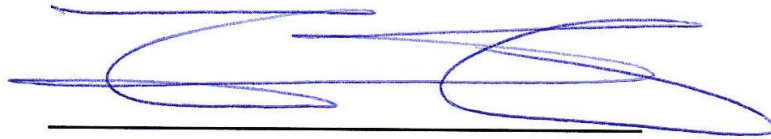
Contém o presente laudo 6 (seis) folhas estando todas rubricadas e esta última assinada.

Acompanham 2 (dois) anexos (I e II).

Anexo I – Cálculo do Valor Unitário

Anexo II – Relatório Fotográfico

Praia Grande, 6 de junho de 2019.



VALTER ISHIDA

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

CREA n.º 0600 12.2405-SP

Membro Titular – IBAPE-SP n.º 996

Pós-graduado em Perícias e Avaliações de Engenharia

ANEXO I

DETERMINAÇÃO DE VALOR UNITÁRIO DO DO IMÓVEL AVALIANDO

I – Imóvel Avaliando: Caracterização

I.1 - LOCALIZAÇÃO

- Rua Amapola nº 102– apartamento nº 102
- **EDIFÍCIO SANGARUGA**
- Jardim Princesa-Segunda Gleba– Praia Grande - SP

I.2 - CARACTERÍSTICAS

Dependências: É constituído de sala com 2 ambientes e sacada, 2 dormitórios (1 suite), banheiro social, cozinha, área de serviço . Tem direito a uma vaga indeterminada na garagem coletiva.

- Prédio com 4 pavimentos e garagem coletiva no térreo..
- Conservação: bom estado Padrão: médio
- Zona da Norma IBAPE – Z-4 Ac = área útil = 56,03 m²
- Idade = Ia = 18 anos
- Ca = estado de conservação = 1= bom estado

II – Resumo dos procedimentos para o desenvolvimento dos cálculos

II.1 - Cálculo do valor unitário médio de cada amostra de apartamento

$$Vuc = \frac{Pr}{Ac} = \frac{\text{Preço apartamento}}{\text{Área útil}}$$

II.2 - Como o Fator de Localização (If = índice fiscal) só influi no valor do terreno, enquanto o Padrão Construtivo e Estado de Conservação sobre a construção, é mister separar a influência de um e de outro no fator de transposição (Ftr) para efetuar a homogeneização, isto é para obter o :

- Pt = porcentagem de influência do terreno
- Pc = porcentagem de influência da construção

II.3 - Cálculo da quota parte do terreno = qt

$$qtn = \frac{\text{Valor Unitário Terreno}}{\text{Coef. De Aproveitamento}} = \frac{Vutn}{Can}$$

Vutn = Valor Unitário do Terreno – amostra “n”

Can = Coeficiente Aproveitamento do Terreno – amostra “n”

$$Vutn = Vuta \times \frac{Ifn}{Ifa}$$

Vuta = Valor Unitário do Terreno do Imóvel Avaliando

Ifn = Índice Fiscal do Terreno amostra “n”
Ifa = Índice Fiscal do Terreno Imóvel Avaliando

Portanto:

$$Vutn = Vuta \times \frac{Ifn}{Ifa}$$

$$qtn = \frac{Vutn}{Can}$$

II.4 - Cálculo da quota parte de construção (qc)

Pelo enquadramento advindo de tabelas de custos unitários de construção publicadas mensalmente (Revista – A Construção em São Paulo – Editora PINI – cópia no Anexo IV – Documentos), descontados do “Fator de Obsolescência” (Kd) e considerando ainda o “Fator Padrão Construtivo”, obtém-se “qc” (quota parte da construção) pela fórmula:

$$qcn = Vucn \times BDI \times Kdn$$

onde

Vucn = Valor Unitário de Construção do apartamento amostra “n” da tabela “PINI” – cópia Anexo IV

BDI = Taxa adotada 30%

Kdn = fator de obsolescência = adotado o método do valor decrescente, conforme tabela do Anexo IV, que emprega a fórmula

$$Kdn = (1 - r)^n$$

n = Idade do Imóvel

r = Razão de obsolescência para apartamento = 2,5

II.5 - Cálculo do Pt e Pc

$$Pt = \frac{qt}{qt + qc} = \text{em } \% \text{ (porcentagem)}$$

$$Pc = \frac{qc}{qc + qc} = \text{em } \% \text{ (porcentagem)}$$

II.6 - Cálculo do Ftr = Fator de transposição para homogeneização pela fórmula:

$$Ftrn = Ptn \times \frac{Ifa}{Ifn} + Pcn \times \frac{(Vuca \times Kda)}{(Vucn \times Kdn)}$$

III – Homogeneização dos Valores Unitários Médios dos Apartamentos Amostras

AMOSTRA 1

Fonte: Joaquim Imóveis

Contato: Sr. Joaquim Fone: (13) 3495 9555

Localização:

- Rua Ampola nº 102 – apartamento nº 103
- EDIFÍCIO SANGARUGA - Jardim Princesa – Praia Grande - SP

Características

- sala com 2 ambientes e sacada, 2 dormitórios (1 suite), banheiro social, cozinha, área de serviço . Tem direito a uma vaga indeterminada na garagem coletiva..
- Ac = 56,03 m²
- P1 = R\$ 130.000,00 (oferta)
- C1 = conservação = bom estado = 1
- Ff1 = 0,95
- Mb1 = sem mobília = 1
- Ftr1 = 1

Cálculo do Vuc1

$$\text{Vuc1} = \frac{\text{P1}}{\text{Ac1}} \times \text{Ff1} \times \text{C1} \times \text{Ftr1} \times \text{Mb1}$$

$$\text{Vuc1} = \frac{130.000,00}{56,03} \times 0,95 \times 1 \times 1 \times 1$$

$$\text{Vuc1} = \text{R\$ } 2.204,17/ \text{ m}^2$$

AMOSTRA 2

Fonte: Joaquim Imóveis

Contato: Sr. Joaquim Fone: (13) 3495 9555

Localização:

- Rua Ampola nº 102 – apartamento nº 306
- EDIFÍCIO SANGARUGA - Jardim Princesa – Praia Grande - SP

Características

- sala com 2 ambientes e sacada, 2 dormitórios (1 suite), banheiro social, cozinha, área de serviço . Tem direito a uma vaga indeterminada na garagem coletiva..
- Ac = 56,03 m²

- P2 = R\$ 125.000,00 (transação)
- C2 = conservação = bom estado = 1
- Ff2 = 1
- Mb2 = sem mobília = 1
- Ftr2 = 1

Cálculo do Vuc2

$$\text{Vuc2} = \frac{\text{P2}}{\text{Ac2}} \times \text{Ff2} \times \text{C2} \times \text{Ftr2} \times \text{Mb2}$$

$$\text{Vuc2} = \frac{125.000,00}{56,03} \times 0,95 \times 1 \times 1 \times 1$$

$$\text{Vuc2} = \text{R\$ } 2.230,94/ \text{ m}^2$$

AMOSTRA 3

Fonte: Joaquim Imóveis

Contato: Sr. Joaquim

Fone: (13) 3495 9555

Localização:

- Rua Ampola nº 102 – apartamento nº 104
- EDIFÍCIO SANGARUGA - Jardim Princesa – Praia Grande - SP

Características

• sala com 2 ambientes e sacada, 2 dormitórios (1 suite), banheiro social, cozinha, área de serviço .
Tem direito a uma vaga indeterminada na garagem coletiva..

- Ac = 56,03 m²
- P3 = R\$ 150.000,00 (oferta)
- C3 = conservação = bom estado = 1
- Ff3 = 0,95
- Mb3 = mobiliado = 0,85
- Ftr3 = 1

Cálculo do Vuc3

$$\text{Vuc3} = \frac{\text{P3}}{\text{Ac3}} \times \text{Ff3} \times \text{C3} \times \text{Ftr3} \times \text{Mb3}$$

$$\text{Vuc3} = \frac{150.000,00}{56,03} \times 0,95 \times 1 \times 1 \times 0,85$$

$$\text{Vuc3} = \text{R\$ } 2.161,78/ \text{ m}^2$$

AMOSTRA 4

Fonte: Joaquim Imóveis

Contato: Sr. Joaquim

Fone: (13) 3495 9555

Localização:

- Av. Pres. Castelo Branco nº 16.500 – apartamento nº 26
- Edifício Jequitibá– V. Caiçara – Praia Grande - SP

Características

- Sala, 2 dormitórios, cozinha, banheiro e área de serviço.
- Ac = 55 m²
- P4 = R\$ 160.000,00 (oferta)
- C4 = conservação = bom estado = 1
- Ff4 = 0,95
- Ftr 4 = 0,8
- Mb4 = sem mobília = 1

Cálculo do Vuc4

$$\text{Vuc4} = \frac{\text{P4}}{\text{Ac4}} \times \text{Ff4} \times \text{C4} \times \text{Ftr4} \times \text{Mb4}$$

$$\text{Vuc4} = \frac{160.000,00}{55} \times 0,95 \times 0,8 \times 1$$

$$\text{Vuc4} = \text{R\$ } 2.210,90/\text{m}^2$$

AMOSTRA 5

Fonte: Joaquim Imóveis

Contato: Sr. Joaquim

Fone: (13) 3495 9555

Localização:

- Av. Pres. Kennedy nº 15.307 – apartamento nº 13
- Edifício Marquesa de Santos– V. Caiçara – Praia Grande - SP

Características

- Sala, 2 dormitórios, cozinha, área de serviço e banheiro.
- Ac = 54,20 m²
- P5 = R\$ 150.000,00 (oferta)

- C5 = conservação = bom estado = 1
- Ff5 = 0,95
- Ftr5 = 0,8
- Mb5 = sem mobília = 1

Cálculo do Vuc5

$$Vuc5 = \frac{P5}{Ac5} \times Ff5 \times C5 \times Ftr5 \times Mb5$$

$$Vuc5 = \frac{150.000,00}{54,20} \times 0,95 \times 0,8 \times 1$$

$$Vuc5 = R\$ 2.103,32 / m^2$$

IV – Cálculo do Valor Unitário do Apartamento Avaliando

a) Tratamento dos Valores Unitários Homogeneizados das Amostras pelo Critério de Média saneada

Amostra	Valor Unitário Homogeneizado
n.º 1.....	2.204,17
n.º 2.....	2.230,94
n.º 3.....	2.161,78
n.º 4.....	2.210,90
<u>n.º 5.....</u>	<u>2.103,32</u>
Soma.....	10.911,11

b) 1ª média aritmética = R\$ 10.911,11/5 = R\$ 2.182,22

limite inferior = (-30%) = R\$ 1.527,55

limite superior = (+30%) = R\$ 2.836,88

c) Como todos os valores estão dentro do intervalo

Vuca = R\$ 2.182,22 / m²

ANEXO II

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



Foto nº 01 – fachada do EDIFÍCIO SANGARUGA, do apartamento nº 102 avaliando, frente para Rua Amapola



Foto nº 2 – vista da Rua Amapola com vizinhança de edificações residenciais de padrão classe média.

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



foto nº 3 - vista da Rua Amapola com todos os melhoramentos públicos usuais, vendo ao fundo a Av. Pres. Castelo Branco e a praia.



Foto nº 4 - Detalhe da fachada do Condomínio

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



foto nº 5 – Portal de entrada do Condomínio.



Foto nº 6 –garagem coletiva do térreo com vagas indeterminadas.

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



Foto nº 7 – piscina do Condomínio



foto nº 8 - detalhe da porta de entrada social do apartamento nº 102- avaliando

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



foto nº9- interior da sala de estar do apto nº 102- avaliando, com piso de cerâmica, paredes com massa corrida e látex.

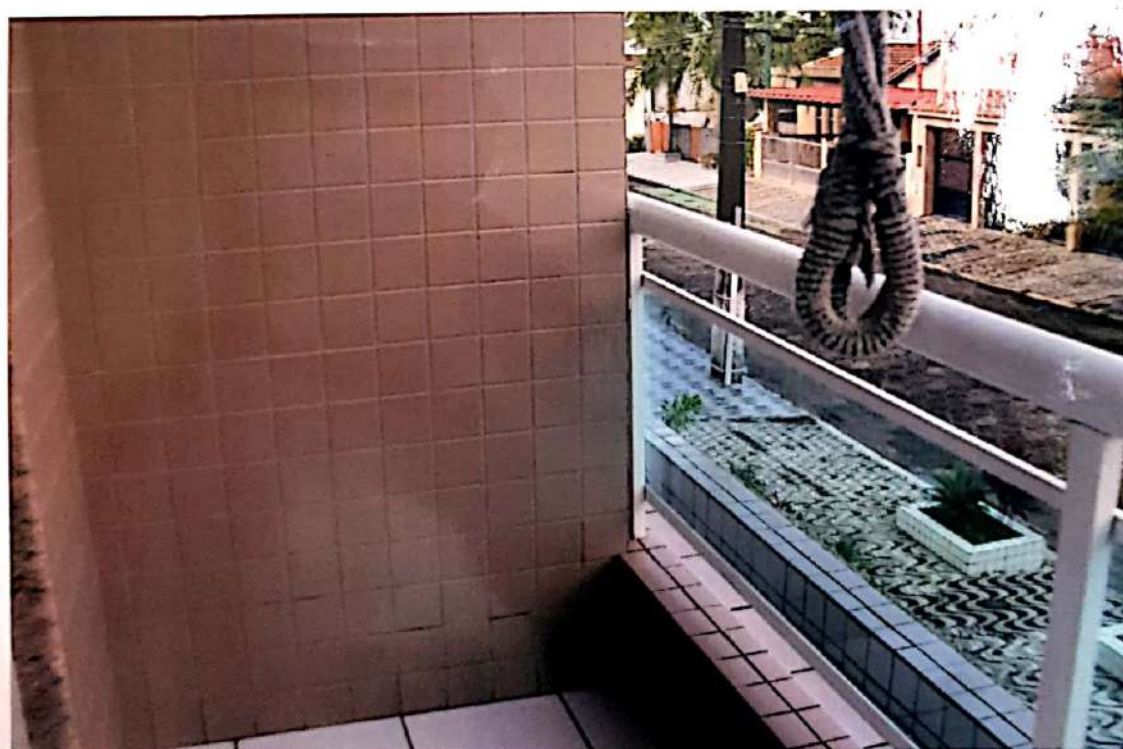


Foto nº 10 – detalhe da sacada da suite

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



foto nº 11 - dormitório da suíte com piso de cerâmica



Foto nº 12 – segundo dormitório com piso de cerâmica

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



foto nº 13- banheiro da suíte com piso e paredes de cerâmica e louça sanitária de padrão comercial, box blindex

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 -Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail - valterishida@yahoo.com.br

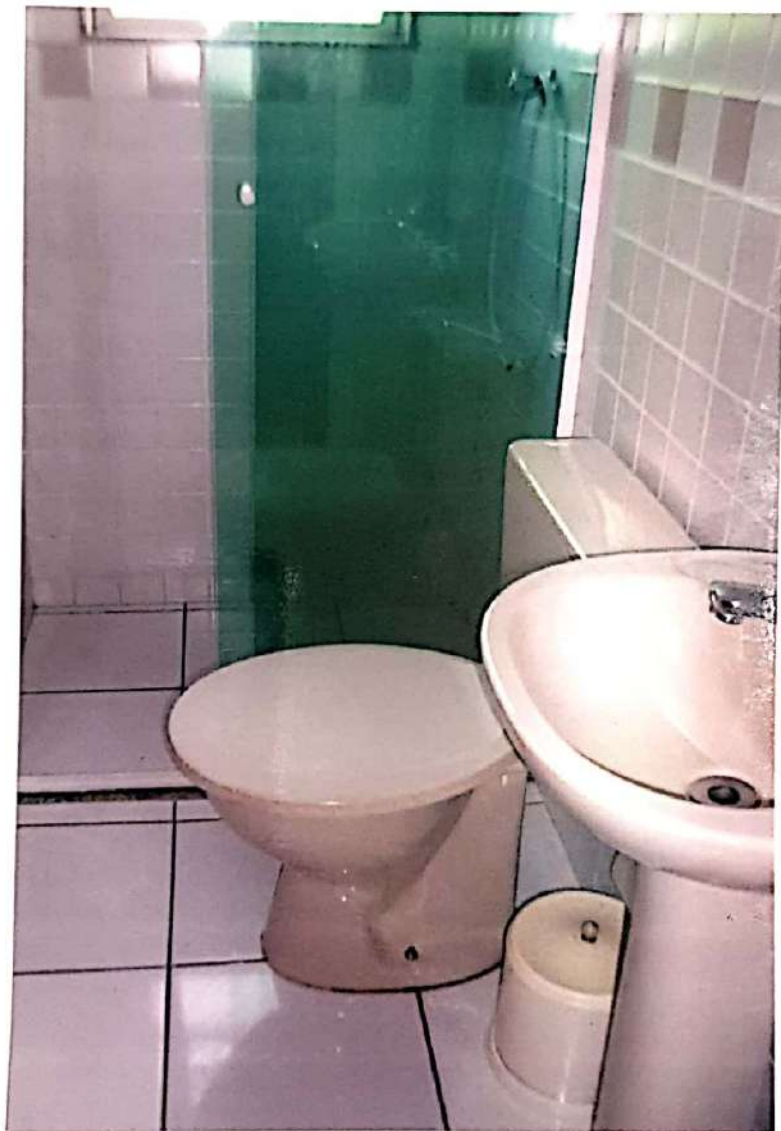


foto nº 14- banheiro social com piso e paredes de cerâmica e louça sanitária de padrão comercial, box blindex

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



foto nº 15 - cozinha com piso e paredes de cerâmica, pia com cuba inox e tampo de granito, armários de madeira e bancada de granito.



foto nº 16 -área de serviço com piso e paredes de cerâmica, tanque de louça

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 -Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail - valterishida@yahoo.com.br

**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do
Foro da Comarca de Praia Grande.**

Processo Digital nº: 0002942-05.2018.8.26.0477

Assunto: Cumprimento de Sentença

Exequente: Edifício Residencial Sangaruga

Executado: Claudia Adriana Mazzali

VALTER ISHIDA, engenheiro civil, CREA n.º 0600 12.2405-SP, perito judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação em epígrafe, tendo concluído e entregue o seu Laudo Pericial de Avaliação vem, mui respeitosamente, solicitar a liberação dos honorários provisórios depositados.

Nestes Termos

P. Deferimento,

Praia Grande, 9 de junho de 2019.



VALTER ISHIDA
CREA 060.012.240-5
Membro Titular IBAPE/SP nº 996
Engº Civil e de Segurança do Trabalho
Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do
Foro da Comarca de Praia Grande - SP.**

Processo Digital nº: 0002942-05.2018.8.26.0477

Assunto: Cumprimento de Sentença

Exequente: Edifício Residencial Sangaruga

Executado: Claudia Adriana Mazzali

VALTER ISHIDA, engenheiro civil, CREA n.º 0600 12.2405-SP, perito judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação em epígrafe, tendo concluído e entregue o seu Laudo Pericial de Avaliação e considerando que foram depositados R\$1.000,00 a título de honorários provisórios vem, mui respeitosamente, requerer a V. Exa. o arbitramento dos Honorários definitivos em R\$ 4.730,00 (quatro mil e setecentos e trinta reais), que é o mínimo da Tabela IBAPE/SP, anexa.

Se assim o decidir V. Exa., roga determinar o depósito do saldo dos honorários definitivos no valor de R\$ 3.730,00 (três mil, setecentos e trinta reais

Nestes Termos

P. Deferimento,

Praia Grande, 9 de junho de 2019.



VALTER ISHIDA
CREA 060.012.240-5
Membro Titular IBAPE/SP nº 996
Engº Civil e de Segurança do Trabalho
Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia