

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS

Proc. : 0009569-61.2018.8.26.0562

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO, Engenheiro Civil, CREA 88.175/D, Membro Titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito nomeado nos autos da CUMPRIMENTO DE SENTENÇA promovida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARAJA MANDARIM contra ANTÔNIO DE PÁDUA FERREIRA DE LIMA, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem respeitosamente à presença de V.Exª. apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO



I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se ao apartamento nº 306 do Edifício Maraja Mandarin, situado Avenida Presidente Wilson, 40 – Gonzaga – Santos-SP, penhorado conforme o Termo de fls. 77 e segs. dos autos.

O valor do imóvel será determinado para o mês de março de 2019, observando-se as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Qualquer transação envolvendo o imóvel deve ser precedida de eventual levantamento e de análise pelos interessados da titularidade, da ocupação e das condições de regularidade das construções.

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

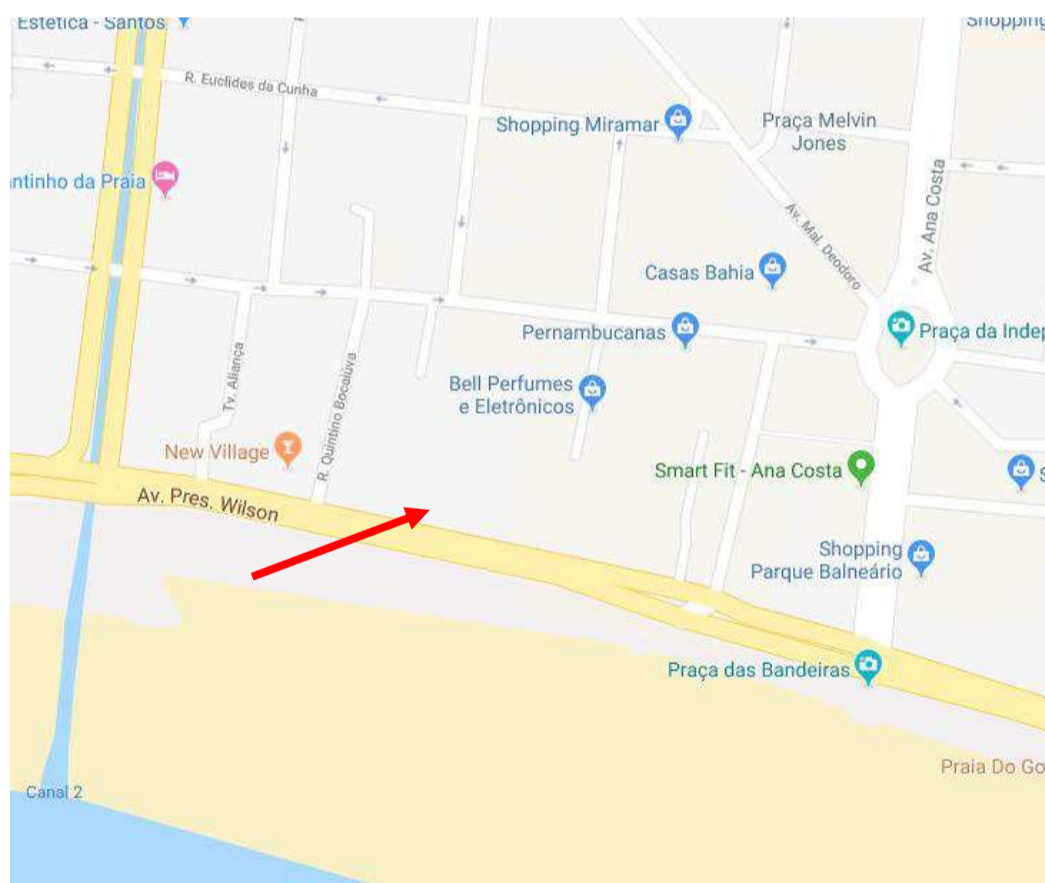
ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

II - VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 11 de março p.p às 14:00 h.

II.1 - Localização

O imóvel corresponde apartamento nº 306 do Edifício Maraja Mandarin, situado Avenida Presidente Wilson, 40 – Gonzaga – Santos- SP, localizado na Quadra 33 do Setor Fiscal 65, a qual - como mostra o mapa abaixo – é completada pela ruas Marcílio Dias, Quintino Bocaiúva e Avenida Mal. Floriano Peixoto, possuindo Índice Fiscal correspondente a 5.901,00 segundo a última publicação da Planta de Valores Genéricos de Terreno Município de Santos (2013).



II.2 - Melhoramentos Públicos e Características da Região e do Mercado Imobiliário

O imóvel situa-se no Bairro Gonzaga, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação residencial de padrão médio e apresenta infraestrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pela classe média.

O imóvel avaliando está inserido no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada, havendo número relativamente expressivo de ofertas de elementos com características semelhantes.

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

II.3 - Terreno

O terreno em que foi erigido o prédio em que se situa o imóvel avaliando possui topografia plana e testada no nível do logradouro para o qual entesta.

II.4 – Benfeitorias

Sobre o terreno retro-descrito encontra-se erigido o Edifício Maraja Mandarin, onde situa-se a unidade avalianda.

O Edifício Maraja Mandarin é composto por 2 torres. As torres são servidas por 2 elevadores, possuindo térreo e 14 pavimentos elevados.

No pavimento térreo, além dos acessos ao edifício, situam-se hall de entrada e vagas de garagem.

O apartamento em estudo é identificado pelo nº 306 situa-se no 3º andar e é composto por cozinha, banheiro e dormitório.

De acordo com informações obtidas no local, o imóvel tem direito a uso da garagem coletiva, desde que disponível vaga.

Os principais materiais empregados na construção são os seguintes:

- Dormitório
 - pisos : taco
 - forros : laje revestida
 - paredes : látex sobre massa
 - caixilhos : madeira

- Banheiro / Cozinha
 - pisos : cerâmica
 - forros : laje revestida
 - paredes : azulejo / látex sobre massa
 - caixilhos : madeira

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Conforme Transcrição 19.158 do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos (fls.73 e segs. dos autos), o imóvel possui área construída de 35,00 m², correspondendo-lhe uma fração ideal equivalente a 0,310% sobre o terreno.

O imóvel aparenta ter sido construído há 40 anos e, quanto ao seu estado de conservação, apresenta-se entre regular. Os materiais empregados na construção do edifício e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Simples, com elevador", do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Santos - 2006".

Para efeito de ilustração, apresentam-se a seguir fotos do imóvel.

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

1 – Vista da Avenida Presidente Wilson



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

2 – Vista da Avenida Presidente Wilson



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

3 – Vista da fachada do edifício



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

4 – Vista da portaria do edifício



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

5 – Elevador



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

6 – Circulação



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

7 – Acesso ao Apartamento



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

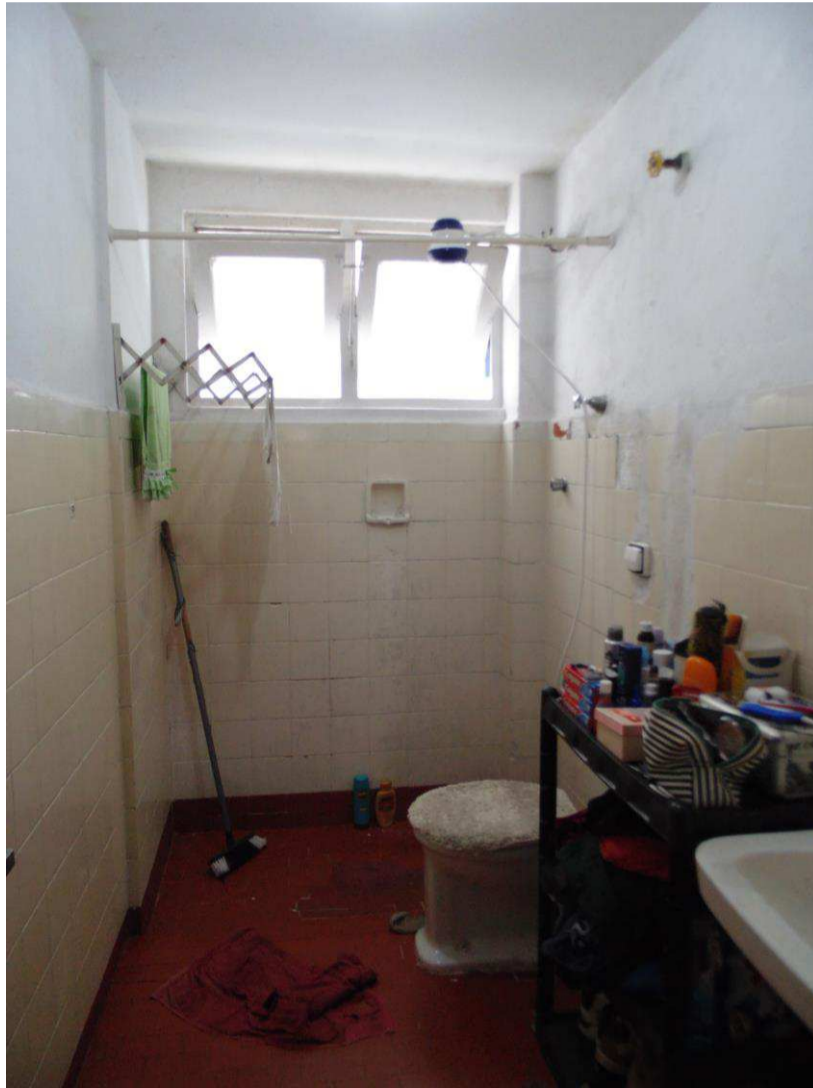
8 – Cozinha



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

9 – Banheiro



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

10 – Dormitório



III - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

III.1 - Metodologia

De acordo com a norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros. As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência no valor devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário.

O **Método Comparativo Direto de Custo** identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O **Método da Quantificação de Custo** 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. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias.

Em alguns casos é empregado o **Método Evolutivo**, que 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.

No presente caso será utilizado exclusivamente o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, pelo qual o Valor do Imóvel é obtido a partir de dados de ofertas ou transações de imóveis semelhantes ao avaliando, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam a estes requisitos nas imediações do bem em tela.

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

O item 7.5 – Escolha da Metodologia da norma NBR 14653-1 recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

A preferência pelo uso de métodos diretos não é recente. Já em 1992 o Engº. Joaquim da Rocha Medeiros Júnior apresentou no Seminário Paulista de Avaliações e Perícias, realizado pelo IBAPE/SP, trabalho intitulado "*Métodos Diretos x Métodos Indiretos*", onde consta:

" .. A bem da verdade, todos os métodos avaliatórios são comparativos, pois, qualquer deles, se baseia, fundamentalmente, no confronto com valores de assemelhados: o que os distingue entre diretos e indiretos, é o fato de, nos primeiros, ser menor o número de etapas e/ou operações necessárias a proceder às "homogeneizações" destinadas a considerar e equalizar as desigualdades entre o bem avaliando e os que possam servir de termo de confronto .

Como nenhuma dessa etapas de "homogeneização" é absolutamente perfeita, sempre encerrando probabilidade de introduzir distorções nos resultados (especialmente quando usados os critérios denominados clássicos, das avaliações de nível normal), resulta evidente que, já de plano, os métodos diretos, quando possível usá-los, devem ser os preferidos, por terem maior confiabilidade .

*Por outro lado, é de ser considerado que, enquanto pelo **método comparativo direto** os resultados obtidos, se corretamente conduzidos os cálculos, levam a **valores de mercado** dos bens, pelos **métodos indiretos**, o que se alcança, na verdade, a bem dizer, são **valores econômicos** das propriedades.*

*Como, pela própria definição do item 1.3 da NBR 5676, o valor a ser determinado deve ser o de mercado - correspondendo este ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita - **fica mais uma vez comprovado que, nas avaliações de imóveis, deva ser dada primazia ao uso dos métodos diretos ..**" (grifos nossos)*

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

A relevância de tais conceitos para a Engenharia de Avaliações já naquela época pode ser medida pelo fato de que os mais de 300 profissionais de todo o país que participaram do Seminário Paulista de Avaliações e Perícias realizado em outubro de 1992 pelo IBAPE/SP incluíram o seguinte tópico nas recomendações finais do evento:

Tema I - Método Diretos x Indiretos

- 1-) Nas avaliações, preferencialmente e quando passíveis de serem aplicados, devem ser adotados os métodos diretos;*
- 2-) Os métodos indiretos reservam-se às avaliações de imóveis especiais ou quando os diretos se mostrarem impraticáveis.*
- 3-) Devem os órgãos de classe e os profissionais em geral promoverem estudos, pesquisas e discussão para fomentar o aperfeiçoamento dos métodos existentes e a criação de novos roteiros avaliatórios.*

No mesmo sentido, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE – 1995 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia também confirmou a opção preferencial pelos métodos diretos ao recomendar:

".. 5.3 - Utilização de mais de um método

5.3.1 - Preferencialmente, devem ser empregados métodos diretos, servindo os indiretos para eventual aferição ou para serem utilizados na total impossibilidade de aplicação dos primeiros .."

A presente Avaliação foi desenvolvida com o uso de tratamento por fatores, buscando-se alcançar grau I de fundamentação e precisão, como explicitado na norma NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos .

Nos casos em que o grau mínimo I não for atingido, devem ser indicados e justificados os itens das tabelas de especificação que não puderam ser atendidos e procedimentos e cálculos utilizados na identificação do valor.

III.2 - Valor do Imóvel

O Valor do Imóvel será determinado com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geoeconômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais extraiu-se a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

- a) Todos os elementos referem-se a apartamentos com padrão, área e dependências compatíveis com os do imóvel avaliando, situados na mesma região geoeconômica;
- b) Fator elasticidade da oferta = 0,9;
- c) Adotados percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 20% referentes a terreno e 80% referentes a construção;
- d) Transposição de valores de terrenos com base nos Índices Fiscais constantes da última publicação da Planta de Valores Genéricos (2013). Para o imóvel em estudo, IF = 5.901,00;
- e) Correções relativas a depreciação efetuadas de acordo com as recomendações preconizadas no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Santos - 2006”. O edifício em tela aparenta ter sido construído há 40 anos, enquadra-se na classificação “Apartamentos Padrão Simples, com elevador” e, quanto ao seu estado de conservação, apresenta-se regular. Dessa forma, seu Fator de Depreciação corresponde a $Foc = 0,547$.

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Elemento Comparativo nº 1

Avenida Presidente Wilson, 40

IF: 5.901,00

Fonte: Sr. Cláudio - Tel: (13) 3284-2707 - Alviplan

Dormitórios: 1

Área Privativa: 30 m²

Idade Aparente de Construção: 40 anos

Tipo: Apartamento Padrão Simples

Estado: Necessitando de reparos simples

Fator de Depreciação (Foc) = 0,491

Preço Pedido: R\$ 170.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{5.901,00}{5.901,00} + 0,8 \times \frac{1,260}{1,260} \times \frac{0,547}{0,491} \right) \times \frac{0,9}{30} \times 170.000,00$$

$$q = \mathbf{R\$ 5.563,18 / m^2}$$

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Elemento Comparativo nº 2

Avenida Presidente Wilson, 40

IF: 5.901,00

Fonte: Sr. Cláudio - Tel: (13) 3284-2707 - Alviplan

Dormitórios: 1

Área Privativa: 32 m²

Idade Aparente de Construção: 40 anos

Tipo: Apartamento Padrão Simples

Estado: Regular

Fator de Depreciação (Foc) = 0,547

Preço Pedido: R\$ 250.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{5.901,00}{5.901,00} + 0,8 \times \frac{1,260}{1,260} \times \frac{0,547}{0,547} \right) \times \frac{0,9}{32} \times 250.000,00$$

$$q = \mathbf{R\$ 7.031,25 / m^2}$$

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Elemento Comparativo nº 3

Avenida Presidente Wilson, 40

IF: 5.901,00

Fonte: Sr. José Eduardo - Tel: (13) 98152-2929 - Autônomo

Dormitórios: 1

Área Privativa: 33 m²

Idade Aparente de Construção: 40 anos

Tipo: Apartamento Padrão Simples

Estado: Regular

Fator de Depreciação (Foc) = 0,547

Preço Pedido: R\$ 230.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{5.901,00}{5.901,00} + 0,8 \times \frac{1,260}{1,260} \times \frac{0,547}{0,547} \right) \times 0,9 \times \frac{230.000,00}{33}$$

$$q = \mathbf{R\$ 6.272,73 / m^2}$$

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Elemento Comparativo nº 4

Avenida Presidente Wilson, 40

IF: 5.901,00

Fonte: Sr. Cláudio - Tel: (13) 3284-2707 - Alviplan

Dormitórios: 1

Área Privativa: 34 m²

Idade Aparente de Construção: 40 anos

Tipo: Apartamento Padrão Simples

Estado: Regular

Fator de Depreciação (Foc) = 0,547

Preço Pedido: R\$ 200.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{5.901,00}{5.901,00} + 0,8 \times \frac{1,260}{1,260} \times \frac{0,547}{0,547} \right) \times 0,9 \times \frac{200.000,00}{34}$$

$$q = \mathbf{R\$ 5.294,12 / m^2}$$

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Elemento Comparativo nº 5

Avenida Presidente Wilson, 40

IF: 5.901,00

Fonte: Sr. Cláudio - Tel: (13) 3284-2707 - Alviplan

Dormitórios: 1

Área Privativa: 40 m²

Idade Aparente de Construção: 40 anos

Tipo: Apartamento Padrão Simples

Estado: Entre regular e necessitando de reparos simples

Fator de Depreciação (Foc) = 0,527

Preço Pedido: R\$ 195.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{5.901,00}{5.901,00} + 0,8 \times \frac{1,260}{1,260} \times \frac{0,547}{0,527} \right) \times 0,9 \times \frac{195.000,00}{40}$$

$$q = \mathbf{R\$ 4.518,95 / m^2}$$

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Elemento Comparativo nº 6

Avenida Presidente Wilson, 40

IF: 5.901,00

Fonte: Sra. Andressa - Tel: (11) 3833-9902 - Shopping House Imóveis

Dormitórios: 1

Área Privativa: 45 m²

Idade Aparente de Construção: 40 anos

Tipo: Apartamento Padrão Simples

Estado: Regular

Fator de Depreciação (Foc) = 0,547

Preço Pedido: R\$ 250.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{5.901,00}{5.901,00} + 0,8 \times \frac{1,260}{1,260} \times \frac{0,547}{0,547} \right) \times \frac{0,9}{45} \times 250.000,00$$

$$q = \mathbf{R\$ 5.000,00 / m^2}$$

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Em resumo, tem-se:

ELEMENTO	VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)
COMPARATIVO	
1	5.563,18
2	7.031,25
3	6.272,73
4	5.294,12
5	4.518,95
6	5.000,00
TOTAL	33.680,23

cuja Média Aritmética é igual a :

$$\text{R\$ } 33.680,23 \quad / \quad 5 \quad = \quad \text{R\$ } 5.613,37 \quad / \text{m}^2$$

que define o intervalo de confiança dentro dos seguintes limites:

$$\text{Mínimo :} \quad 0,7 \quad \times \quad \text{R\$ } 5.613,37 \quad / \text{m}^2 \quad = \quad \text{R\$ } 3.929,36$$

$$\text{Máximo :} \quad 1,3 \quad \times \quad \text{R\$ } 5.613,37 \quad / \text{m}^2 \quad = \quad \text{R\$ } 7.297,38$$

Como todos os elementos encontram-se dentro do intervalo aceitável, resulta que a Média Saneada é igual à Média Aritmética, ou seja:

$$q = \quad \text{R\$ } 5.613,37 \quad / \text{m}^2 \quad - \quad \text{março/2019}$$

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

O valor do imóvel será calculado pela seguinte expressão :

$$VI = q \times Ap, \text{ onde :}$$

VI = valor do imóvel

q = valor unitário = R\$ 5.613,37 / m²

Ap = área privativa do imóvel

Ap = 35,00 m²

Substituindo-se os valores na expressão, tem-se :

$$VI = R\$ 5.613,37 / m^2 \times 35,00 m^2$$

VI = R\$ 196.467,95 ou, em números comerciais

VI = R\$ 200.000,00 – março/2019

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

IV - CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, o valor do apartamento nº 306 do Edifício Maraja Mandarin, situado Avenida Presidente Wilson, 40 – Gonzaga – Santos- SP, para o mês de março de 2019, é de:

VI = R\$ 200.000,00 - março/2019

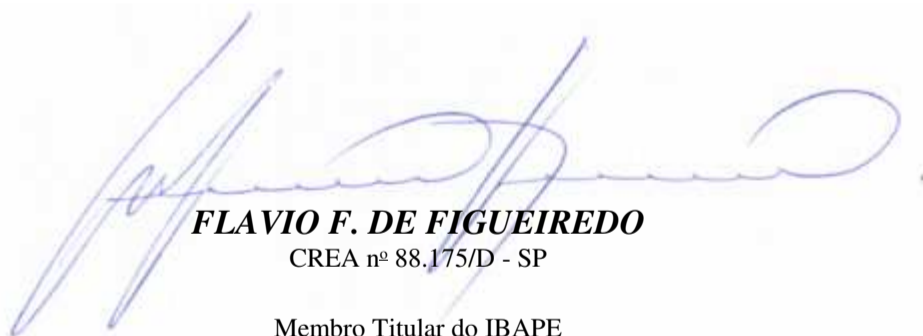
FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

V - ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso este Laudo de Avaliação, que se compõe de 30 (trinta) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 27 de março de 2019.



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO
CREA nº 88.175/D - SP

Membro Titular do IBAPE
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

Proc. : 0009569-61.2018.8.26.0562 – 2ª Vara Cível da Comarca de Santos
Condomínio Edifício Maraja Mandarin x Antônio de Pádua Ferreira de Lima