

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTOS****Proc. : 1033971-29.2017.8.26.0562**

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 AÇÃO E EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL promovida por CONDOMÍNIO JARDIM DO ATLÂNTICO contra ESPÓLIO DE OTELO LENTI, vem, mui respeitosamente, em atenção ao r. despacho de fls. 564, manifestar-se nos seguintes termos acerca da manifestação apresentada de fls. 556/563:

O Patrono do Réu, em Manifestação de fls. 556 e segs. dos autos, afirma que as metragens são divergentes das constantes no IPTU do imóvel.

O signatário esclarece que avaliou o imóvel com base nos dados do documento que efetivamente o caracteriza, que é a Transcrição nº 50.095 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos (fls. 339 dos autos). O lançamento fiscal não é documento que se presta para esta finalidade.

Nessa revisão, constatou que, por um lapso, foi utilizada 10m² ao invés de 15m² para área de vaga de garagem. Por tal motivo o valor, será recalculado a seguir o valor do imóvel.

RECALCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será recalculado, com base nos criterios expressos no item III do Laudo (fls. 505/550 dos autos) e 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, em locais semelhantes;
- 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) Correções relativas a depreciação efetuadas de acordo com as recomendações preconizadas no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Santos - 2007”. O edifício em tela aparenta ter sido construído há 45 anos, enquadra-se na classificação “Apartamentos Padrão Médio, com elevador” e, quanto ao seu estado de conservação, apresenta-se regular. Dessa forma, seu Fator de Depreciação corresponde a $Foc = 0,468$.
- e) Transposição de valores de terrenos com base nos Índices Fiscais constantes da última publicação da Planta Genérica de Valores do Município de Santos (2013). Para o imóvel em estudo, $IF = 5.989,00$;
- f) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida, como a área privativa acrescida de 10 m² por vaga de garagem disponível;

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Elemento Comparativo nº 1

Av. Bartolomeu de Gusmão, 72

Setor : 77 Quadra : 15 IF : 6.063,00

Fonte : Sr. Cláudio - Tel : (13) 3345-7500 - QBN Imobiliária Inteligente

Dormitórios : 1

Área Privativa : 48 m²

Idade Aparente de Construção: 40 anos

Tipo : Apartamento Padrão Médio

Estado: Regular

Fator de Depreciação (Foc)= 0,547

Preço Pedido: R\$ 330.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{5.989,00}{6.063,00} + 0,8 \times \frac{1,250}{1,080} \times \frac{0,468}{0,547} \right) \times 0,9 \times \frac{330.000,00}{48}$$

$$q = \mathbf{R\$ 6.127,12 / m^2}$$

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Elemento Comparativo nº 2

Av. Bartolomeu de Gusmão, 84

Setor : 77 Quadra : 19 IF : 5.989,00

Fonte : Sra. Célia - Tel : (13) 99757-9806 - Farahte Prime

Dormitórios : 1 Vagas 1

Área Privativa : 52,2 m²

Idade Aparente de Construção: 45 anos

Tipo : Apartamento Padrão Médio

Estado: Regular

Fator de Depreciação (Foc) = 0,468

Preço Pedido: R\$ 400.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{5.989,00}{5.989,00} + 0,8 \times \frac{1,250}{1,250} \times \frac{0,468}{0,468} \right) \times \frac{0,9}{(52,2 + 1 \times 15)} \times 400.000,00$$

$$q = \mathbf{R\$ 5.357,14 / m^2}$$

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Elemento Comparativo nº 3

Av. Bartolomeu de Gusmão, 84

Setor : 77 Quadra : 19 IF : 5.989,00

Fonte : Sra. Dayanne - Tel : (11) 98925-1160 - New Core

Dormitórios : 1 Vagas 1

Área Privativa : 52,2 m²

Idade Aparente de Construção: 45 anos

Tipo : Apartamento Padrão Médio

Estado: Entre regular e necessitando de reparos simples

Fator de Depreciação (Foc) = 0,452

Preço Pedido: R\$ 370.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{5.989,00}{5.989,00} + 0,8 \times \frac{1,250}{1,250} \times \frac{0,468}{0,452} \right) \times \frac{0,9 \times 370.000,00}{(52,2 + 1 \times 15)}$$

$$q = \mathbf{R\$ 5.092,06 / m^2}$$

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Elemento Comparativo nº 4

Av. Bartolomeu de Gusmão, 106

Setor : 78 Quadra : 59 IF : 5.326,00

Fonte : Sra Jacira Tel : (13) 97409-8499

Dormitórios : 1 Vagas 1

Área Privativa : 40 m²

Idade Aparente de Construção: 40 anos

Tipo : Apartamento Padrão Médio

Estado: Regular

Fator de Depreciação (Foc) = 0,547

Preço Pedido: R\$ 345.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{5.989,00}{5.326,00} + 0,8 \times \frac{1,250}{1,080} \times \frac{0,468}{0,547} \right) \times \frac{0,9}{(40 + 1 \times 10)} \times 345.000,00$$

$$q = \mathbf{R\$ 6.319,17 / m^2}$$

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Elemento Comparativo nº 5

Av. Bartolomeu de Gusmão, 120

Setor : 78 Quadra : 64 IF : 5.326,00

Fonte : Sra. Dayanne - Tel : (11) 98925-1160 - New Core

Dormitórios : 1 Vagas 1

Área Privativa : 47 m²

Idade Aparente de Construção: 45 anos

Tipo : Apartamento Padrão Médio

Estado: Regular

Fator de Depreciação (Foc) = 0,468

Preço Pedido: R\$ 350.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{5.989,00}{5.326,00} + 0,8 \times \frac{1,250}{1,080} \times \frac{0,468}{0,468} \right) \times 0,9 \times \frac{350.000,00}{47}$$

$$q = \mathbf{R\$ 6.359,81 / m^2}$$

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Em resumo, tem-se:

ELEMENTO COMPARATIVO	ENDEREÇO	VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)
1	Av. Bartolomeu de Gusmão, 72	6.127,12
2	Av. Bartolomeu de Gusmão, 84	5.357,14
3	Av. Bartolomeu de Gusmão, 84	5.092,06
4	Av. Bartolomeu de Gusmão, 106	6.319,17
5	Av. Bartolomeu de Gusmão, 120	6.359,81
TOTAL		29.255,30

cuja Média Aritmética é igual a :

$$\text{R\$ } 29.255,30 \quad / \quad 5 \quad = \quad \text{R\$ } 5.851,06 \quad / \text{m}^2$$

que define o intervalo de confiança dentro dos seguintes limites:

$$\text{Mínimo :} \quad 0,7 \quad x \quad \text{R\$ } 5.851,06 \quad / \text{m}^2 \quad = \quad \text{R\$ } 4.095,74$$

$$\text{Máximo :} \quad 1,3 \quad x \quad \text{R\$ } 5.851,06 \quad / \text{m}^2 \quad = \quad \text{R\$ } 7.606,38$$

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

$$q = \quad \text{R\$ } 5.851,06 \quad / \text{m}^2 \quad - \quad \text{outubro/2021}$$

FLAVIO F. DE FIGUEIREDOENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

O valor do imóvel será calculado pela seguinte expressão:

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

VI = valor do imóvel

$$q = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 5.851,06 / \text{m}^2$$

Au = área privativa + área de vaga de garagem

$$Au = 52,20 \text{ m}^2 + 15 \text{ m}^2$$

$$Au = 67,20\text{m}^2$$

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

$$VI = \text{R\$ } 5.851,06 / \text{m}^2 \times 67,20 \text{ m}^2$$

VI = R\$ 393.191,23 ou, em números comerciais:

$$\mathbf{VI = \text{R\$ } 395.000,00 - \text{outubro/2021}}$$

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, o valor do apartamento nº 1.124, localizado no 12º pavimento ou 11º andar, do Edifício Dália, situado na Avenida Bartolomeu de Gusmão, nº 84/86, bloco B e do Box Número 123, localizado no 3º pavimento, Bloco C, ambos do Conjunto "Jardim do Atlântico" – Aparecida – Santos – SP, para o mês de outubro de 2021, é de:

VI = R\$ 395.000,00 (outubro/2021)

São Paulo, 27 de janeiro de 2022.



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

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

Proc. Nº 1033971-29.2017.8.26.0562 – 2ª Vara Cível da Comarca de Santos
Condomínio Jardim do Atlântico x Espólio de Otelo Lenti