

VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061156155

504
P.

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca
de São Vicente - S.P.

Processo: 0006607-98.2006.8.26.0590

Ordem: 485/2006

Ação: Procedimento Sumário

Requerente: Condomínio Edifício Nova Esperança

Requerido: Espólio de Jorge de Souza

590 FSPC.13.00089390-3 10713 1129 57

Viviane Scalia Veloso Pereira, engenheira civil, registrada no CREA/SP sob o nº 5061156155, Perita Judicial nomeada nos autos da Ação em epígrafe, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizando as diligências e estudos necessários, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar as conclusões a que chegou consubstanciada no presente,

LAUDO PERICIAL.

Scanned with CamScanner

1 - OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo apurar o real valor de mercado do imóvel situado à Rua Tibiriçá nº 401 apartamento 08, no bairro do Centro, na cidade de São Vicente/SP.

2 - VISTORIA DO IMÓVEL

Devidamente nomeada por V. Exa., esta signatária conduziu-se ao imóvel em questão no dia 09 de novembro de 2013 às 9:30 horas, conforme previamente agendado, onde teve a oportunidade de apurar detalhadamente no local todos os dados necessários para a realização do presente trabalho.

3 - LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Como já mencionado anteriormente, o imóvel avaliando situa-se na Rua Tibiriçá nº 401 apartamento 08, inserido no Condomínio Edifício Nova Esperança, no quarteirão composto pela citada via e mais as Ruas João Ramalho e Padre Anchieta, além da Avenida Presidente Wilson, no bairro do Centro, município de São Vicente/SP.

De acordo com a Planta Genérica de Valores do Município de São Vicente, o edifício em questão ocupa a Quadra 53 do Setor Fiscal 14.

VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA

ENGENHEIRA CIVIL

CREA 5061156155

506
P

A região onde está localizado o imóvel é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, sendo eles: rede de água potável, rede coletora de esgoto, galeria de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, calçadas, guias, sarjetas e pavimentação asfáltica no leito carroçável.

Nas proximidades temos vários tipos de serviços de utilidade pública, tais como: supermercado, bares, padarias, restaurantes, farmácias, shopping center e transporte coletivo. O prédio que abriga o apartamento avaliando está localizado a uma quadra da Prefeitura Municipal de São Vicente.

Conforme relatado acima, a situação geoeconômica do entorno apresenta característica mista, existindo tanto habitações multifamiliares (edifícios com apartamentos), como construções de destinação comercial.

O apartamento tem as seguintes disposições de cômodos: sala, um dormitório, banheiro social e cozinha integrada à área de serviço. Não possui vaga de garagem.

Os materiais de acabamento existentes são:

Sala e dormitório:

- Pisos: revestimento cerâmico;
- Paredes: pintura látex sobre massa fina;
- Tetos: laje pintada com tinta látex;
- Portas: madeira;
- Janelas: alumínio.

507
2

Banheiro:

- Pisos: revestimento cerâmico;
- Paredes: azulejos até o teto;
- Tetos: laje pintada com tinta látex;
- Porta: PVC (sanfonada).

Cozinha/área de serviço:

- Pisos: revestimento cerâmico;
- Paredes: barra de azulejos e restante em pintura látex;
- Tetos: laje pintada com tinta látex;
- Janela: alumínio.

Todas as instalações elétricas e hidráulicas são embutidas.

As características físicas do edifício e do apartamento num todo, nos possibilita classificar a unidade avalianda dentro do padrão construtivo, como apartamento padrão simples - limite inferior, baseando-se em "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" da cidade de Santos do ano de 2.006 do IBAPE/SP, atualizado no ano de 2.007.

Os materiais construtivos aplicados no apartamento são de padrão comercial, compatível com uma idade física aparente de aproximadamente de 35 anos.

4 - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Para permitir uma melhor caracterização da edificação, juntam-se a seguir ilustrações do prédio onde se encontra inserido o imóvel em questão.

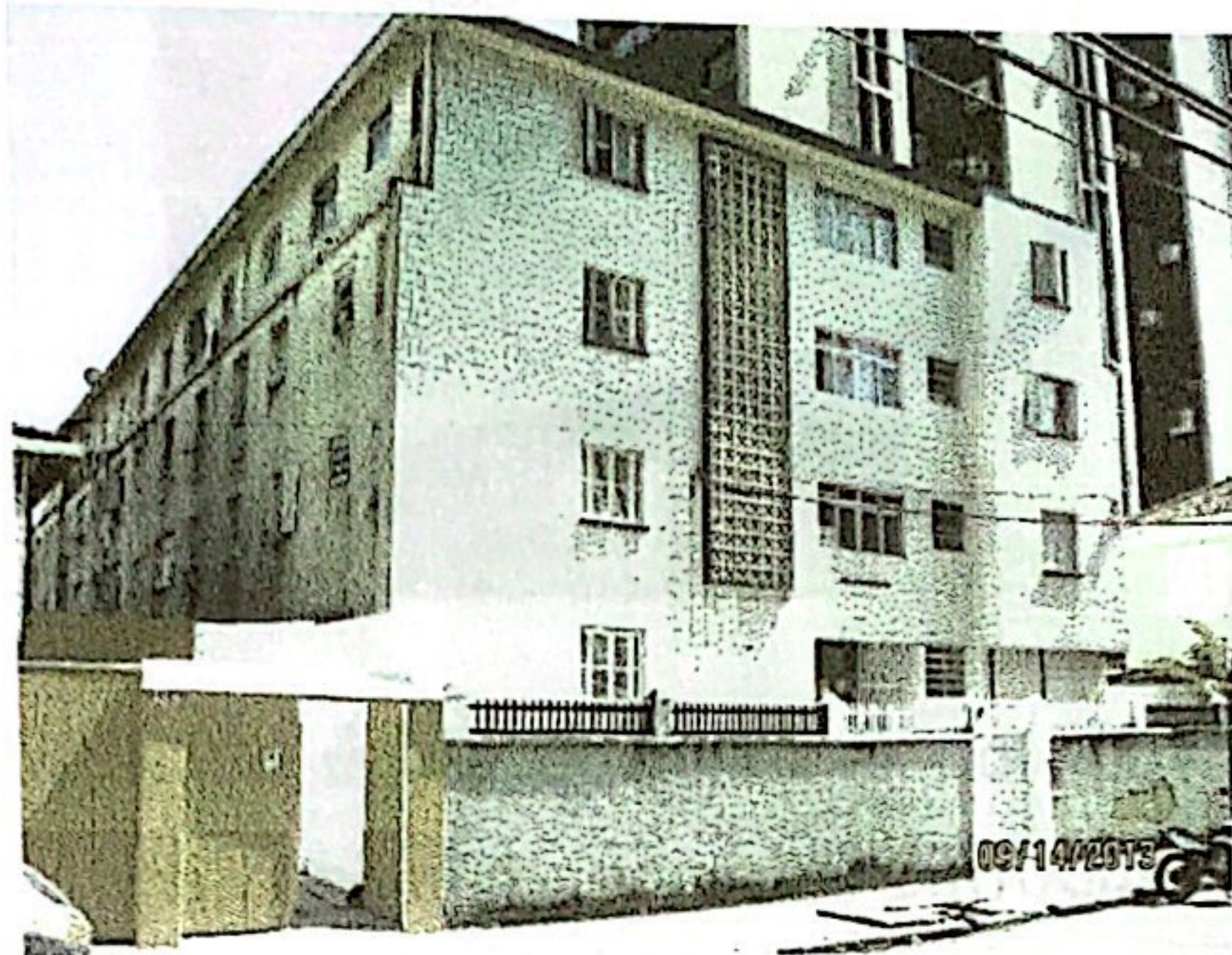


FOTO Nº 01: Visualização da fachada do prédio que abriga o imóvel avaliando, localizado na Rua Tibiriçá nº 401.



FOTO Nº 02: Ilustração retratando a sala com acabamento em piso cerâmico, paredes pintadas com tinta látex sobre massa fina e janela de alumínio.

509
P



FOTO N° 03: Vista do único dormitório do imóvel enfocando o piso em revestimento cerâmico, paredes pintadas com tinta látex sobre massa fina e janela de alumínio.



FOTO N° 04: Visualização da cozinha integrada a área de serviço, enfocando o piso em revestimento cerâmico, paredes revestidas com meia barra de azulejos e pintura látex sobre massa fina, além de janela de alumínio.

P

510
8



FOTO Nº 05: Visualização do banheiro social, com piso em revestimento cerâmico, paredes revestidas de azulejos até o teto e louças de padrão comercial.

5 - CÁLCULOS DO VALOR DO IMÓVEL

As avaliações devem produzir valores que expressem as condições vigentes no mercado imobiliário local, ou seja, representem o real **VALOR DE VENDA DO MERCADO**.

Esta signatária observou às seguintes normas avaliatórias em vigor:

- a) Norma Brasileira de Avaliação de Bens - NBR 14653 - Partes 1 e 2,
- b) Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2011.

511
P.

Para a fixação do valor de mercado de um imóvel, têm-se dois métodos que são bastante utilizados, são eles:

- Método Evolutivo.
- Método Comparativo Direto.

1- MÉTODO EVOLUTIVO:

Nesta metodologia o valor imobiliário é definido a partir da somatória de duas parcelas, que correspondem ao terreno e à construção, e ao resultado acresce-se o fator comercialização.

2- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO:

Este método consiste basicamente em determinar o valor de um imóvel por comparação direta com outro imóvel semelhante ao avaliando.

A obtenção desses elementos comparáveis deve focar as seguintes semelhanças:

- a) quanto à localização, inserido na mesma região geoeconômica;
- b) quanto à situação, através de índices fiscais da Planta Genérica de Valores do município;
- c) quanto ao padrão construtivo, características físicas da construção;

512

d) quanto à idade aparente, estado de conservação que se encontra o imóvel.

Tais detalhes devem ser analisados a fim de que não se produzam resultados distorcidos da realidade de mercado.

O valor de venda do imóvel é dado pela seguinte expressão:

$$V_I = q_u \times A_c \quad , \text{ onde:}$$

V_I = valor do imóvel avaliando;

q_u = valor unitário homogeneizado;

A_c = área total construída do imóvel avaliando.

No presente caso, esta signatária adotou o Método Comparativo Direto para apurar o real valor de mercado da unidade penhorada, pesquisando imóveis que estão à venda ou que foram recentemente vendidos, todos inseridos na mesma região geoeconômica do avaliando.

5.1 - ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA

De acordo com o apurado, a unidade avalianda possui uma área total construída aproximada de:

$$A_c = 40,00 \text{ m}^2.$$



513
/

5.2. - VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO

A presente avaliação visa determinar o valor de venda do imóvel enfocando o mercado imobiliário atual.

A Perita realizou uma pesquisa no município de São Vicente para a obtenção de parâmetros comparativos de unidades residenciais, onde foram obtidos 07 (sete) elementos, cujos dados estão relacionados no item 6 deste laudo.

Para a realização das operações de homogeneização foram utilizados os seguintes coeficientes:

- a) **Fator de oferta - F_o** : aplicação de 10% de desconto sobre o valor de venda dos elementos, com o intuito de eliminar a superestimativa dos vendedores.

$$F_o = 0,90$$

.....

- b) **Coefficiente de Transposição (localização) - C_t** : será expresso por:

$$C_t = 1 + \frac{IL_a - IL_c}{IL_c} \times P_t \quad \text{onde:}$$

C_t = coeficiente de transposição;

IL_a = índice fiscal do imóvel avaliando;

IL_c = índice fiscal do elemento comparativo;

P_t = parcela de terreno = 0,50.

514
P

O índice fiscal correspondente ao local da unidade avalianda é igual a 438,54.

c) **Coeficiente de padrão construtivo** - C_{pc} : se baseará no Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" da cidade de Santos do ano de 2.006 do IBAPE/SP, atualizado no ano de 2.007, por meio da seguinte fórmula:

$$C_{pc} = 1 + \frac{C_a - C_c \times P_c}{C_c} \quad \text{onde:}$$

C_{pc} = Coeficiente de padrão construtivo;

C_a = índice do padrão construtivo do imóvel avaliando;

C_c = índice do padrão construtivo do elemento comparativo;

P_c = parcela construção = 0,50.

O padrão construtivo correspondente ao imóvel avaliando é de apartamento padrão simples - limite inferior.

$$C_{pc} = 0,90$$

c) **Coeficiente de idade aparente** - C_i será expresso por:

$$C_i = 1 + \frac{i_a - i_c \times P_c}{I_c} \quad \text{onde:}$$

C_i = Coeficiente de idade aparente;

i_a = índice de obsolescência do imóvel avaliando;



515
P.

i_c = índice de obsolescência do elemento comparativo;
 P_c = parcela de construção = 0,50.

A unidade avalianda apresenta-se em regular estado de conservação e está compatível com uma idade física de aproximadamente 35 anos.

$$C_i = 0,598$$

e) Parcelas de construção e terreno - P_c e P_t : deve-se partir do conceito de que o valor de venda corresponde à venda da parcela "construção" acrescida da parcela "terreno".

Os percentuais relativos à parcela "terreno" (P_t) e a parcela "construção" (P_c) - foram admitidos nas seguintes bases:

$$P_t = 0,50 \quad e \quad P_c = 0,50$$

Após a coleta de dados elaborou-se o cálculo da média aritmética e a seguir da média saneada, onde foram eliminados os elementos que se encontravam fora do intervalo de 30%, chegando-se ao resultado de:

$$q_u = R\$ 2.991,04/m^2 \quad (\text{nov /13})$$

516
f

5.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

Será dado pela expressão:

$$V_I = q_u \times A_c \quad , \text{ onde:}$$

$$V_I = R\$ 2.991,04/m^2 \times 40,00 m^2$$

$$\underline{V_I = R\$ 119.700,00} \quad (\text{data base - nov/13})$$

(em números redondos)

VALOR IMOBILIÁRIO: Cento e dezenove mil e setecentos reais. Valor esse calculado para pagamento à vista.

6 - PESQUISA DE MERCADO

ELEMENTO Nº1

Localização: Rua Tibiriça nº 401 – apto 17

Índice fiscal de São Vicente: 438,54/05

Informação: Informação no local

Data: nov/13

Valor de venda: R\$ 100.000,00 (vendido)

Área construída: 40,00 m²

Características: padrão construtivo: apartamento simples - limite inferior

Idade aparente de 35 anos.

CÁLCULOS

$$q_1 = \frac{1,00 \times 100.000}{40,00} \times \frac{0,900 - 0,900}{0,900 \times 0,50 + 1} \times \frac{0,598 - 0,490}{0,490 \times 0,50 + 1} \times \frac{438,54 - 438,54}{438,54 \times 0,50 + 1}$$

$$\underline{\underline{q_1 = R\$ 2.777,78/m^2}}$$

f

517

ELEMENTO Nº2

Localização: Rua Tibiriça nº 401 – apto 34

Índice fiscal de São Vicente: 438,54/05

Informação: Informação no local

Valor de venda: R\$ 120.000,00 (vendido)

Data: nov/13

Área construída: 40,00 m²

Características: padrão construtivo: apartamento simples - limite inferior

Idade aparente de 35 anos.

CÁLCULOS

$$q_2 = \frac{1,00 \times 120.000}{40,00} \times \frac{0,900 - 0,900}{0,900 \times 0,50+1} \times \frac{0,598 - 0,598}{0,598 \times 0,50+1} \times \frac{438,54 - 438,54}{438,54 \times 0,50+1}$$

$$\underline{\underline{q_2 = R\$ 3.000,00m^2}}$$

ELEMENTO Nº3

Localização: Rua Tibiriça nº 414 – 3º andar, bloco dos fundos

Índice fiscal de São Vicente: 438,54/05

Informação: Placa no local – corretor Sr. Juarez (tel. 3013.9821)

Valor de venda: R\$ 190.000,00 (oferta)

Data: nov/13

Área construída: 48,00 m²

Características: padrão construtivo: apartamento simples - limite médio

Idade aparente de 40 anos.

CÁLCULOS

$$q_3 = \frac{0,90 \times 190.000}{48,00} \times \frac{0,900 - 0,960}{0,960 \times 0,50+1} \times \frac{0,598 - 0,544}{0,544 \times 0,50+1} \times \frac{438,54 - 411,46}{411,46 \times 0,50+1}$$

$$\underline{\underline{q_3 = R\$ 3.744,42/m^2}}$$

518
P

ELEMENTO Nº4

Localização: Rua João Ramalho nº 60 apto 112

Índice fiscal de São Vicente: 438,54/05

Informação: Informação no local

Valor de venda: R\$ 150.000,00 (vendido)

Data: nov/13

Área construída: 45,00 m²

Características: padrão construtivo: apartamento simples - limite médio
Idade aparente de 35 anos.

CÁLCULOS

$$q_4 = \frac{1,00 \times 150.000}{45,00} \times \frac{0,900 - 0,960}{0,960 \times 0,50 + 1} \times \frac{0,598 - 0,598}{0,598 \times 0,50 + 1} \times \frac{438,54 - 722,76}{722,76 \times 0,50 + 1}$$

$$\underline{\underline{q_4 = R\$ 2.594,24/m^2}}$$

ELEMENTO Nº5

Localização: Rua João Ramalho nº 60 - apto 308

Índice fiscal de São Vicente: 438,54/05

Informação: Informação no local - Sr. Armando (proprietário)

Valor de venda: R\$ 190.000,00 (oferta)

Data: nov/13

Área construída: 49,00 m²

Características: padrão construtivo: apartamento simples - limite médio
Idade aparente de 35 anos.

CÁLCULOS

$$q_5 = \frac{0,90 \times 190.000}{49,00} \times \frac{0,900 - 0,960}{0,960 \times 0,50 + 1} \times \frac{0,598 - 0,632}{0,632 \times 0,50 + 1} \times \frac{438,54 - 722,76}{722,76 \times 0,50 + 1}$$

$$\underline{\underline{q_5 = R\$ 2.643,82/m^2}}$$

519

ELEMENTO Nº6

Localização: Av. Presidente Wilson nº 1.229 – apto 2º andar de fundos
Índice fiscal de São Vicente: 438,54/05
Informação: Informação no local – Sr. Alonso
Valor de venda: R\$ 140.000,00 (vendido) **Data:** nov/13
Área construída: 38,00 m²
Características: padrão construtivo: apartamento simples - limite superior
Idade aparente de 40 anos.

CÁLCULOS

$$q_6 = \frac{1,00 \times 140.000}{38,00} \times \frac{0,900 - 1,020}{1,020 \times 0,50 + 1} \times \frac{0,598 - 0,544}{0,544 \times 0,50 + 1} \times \frac{438,54 - 541,40}{541,40 \times 0,50 + 1}$$

$$\underline{\underline{q_6 = R\$ 3.296,27/m^2}}$$

ELEMENTO Nº7

Localização: Av. Presidente Wilson nº 1.281 apto 22
Índice fiscal de São Vicente: 438,54/05
Informação: Informação no local – Sr. Alonso
Valor de venda: R\$ 120.000,00 (vendido) **Data:** nov/13
Área construída: 38,00 m²
Características: padrão construtivo: apartamento simples - limite superior
Idade aparente de 40 anos.

CÁLCULOS

$$q_7 = \frac{1,00 \times 120.000}{38,00} \times \frac{0,900 - 1,020}{1,020 \times 0,50 + 1} \times \frac{0,598 - 0,524}{0,524 \times 0,50 + 1} \times \frac{438,54 - 541,40}{541,40 \times 0,50 + 1}$$

$$\underline{\underline{q_7 = R\$ 2.880,76/m^2}}$$

VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA

ENGENHEIRA CIVIL

CREA 5061156155

520
8

PLANILHA RESUMO

Elemento nº 01	$q_1 = R\$ 2.777,78/m^2$
Elemento nº 02	$q_2 = R\$ 3.000,00/m^2$
Elemento nº 03	$q_3 = R\$ 3.744,42/m^2$
Elemento nº 04	$q_4 = R\$ 2.594,24/m^2$
Elemento nº 05	$q_5 = R\$ 2.643,82/m^2$
Elemento nº 06	$q_6 = R\$ 3.296,27/m^2$
Elemento nº 07	$q_7 = R\$ 2.880,76/m^2$
TOTAL	R\$ 20.937,29

MÉDIA ARITMÉTICA=

R\$ 2.991,04

- Limite superior
- Limite inferior

R\$ 3.888,35

R\$ 2.093,73

8 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente avaliação em razão do número de elementos pesquisados, pelo tratamento estatístico e de homogeneização, enquadra-se no nível de precisão Normal, conforme preconiza as Normas do IBAPE/SP.

As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em fatos, diligências, pesquisas e levantamentos de dados efetuados pela própria perita, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ela prestada por terceiros.

8

521
8

9 - CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto supra, concluímos que o **Valor do Imóvel Avaliando**, localizado à Rua Tibiriçá nº 401 apartamento 08, no bairro do Centro, apresenta de acordo com a Metodologia aplicada, o seguinte valor de venda:

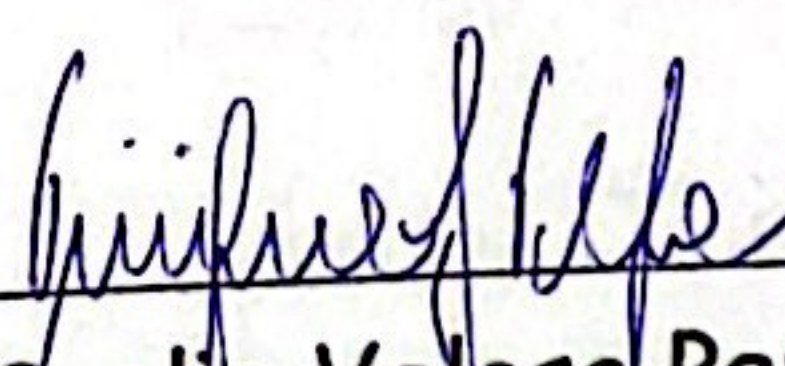
Valor do imóvel = R\$ 119.700,00.

(Cento e dezenove mil e setecentos reais).

10 - ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente Laudo composto por 18 (dezenove) folhas impressas somente no anverso, estando tudo devidamente rubricado e esta última folha datada e assinada pela signatária.

Santos, 02 de dezembro de 2.013.



Viviane Scalia Veloso Pereira
Eng^a Civil