

VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061156155

438
f

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

Processo: 0004796-40.2005.8.26.0590

Ordem: 1077/2007

Ação: Despejo Por Falta de Pagamento - Locação de
Imóvel

Requerente: Irmandade do Hospital São José Santa Casa de
São Vicente

Requerido: Leorival Camargo Mendonça

500 F50C.15.00019363-0 50015 1145 27

Viviane Scalia Veloso Pereira, 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.

Telefone: (13) 99779.3034

- 1 -

[Handwritten signature]

474

1 - OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo apurar o real valor de mercado do imóvel situado à Rua Bento Viana nº 130 apartamento 22, inserido no Condomínio Edifício Carimã, no bairro Parque Bitaru em São Vicente/SP, conforme consta no Termo de Penhora juntado à fl. 372 dos autos.

2 - VISTORIA DO IMÓVEL

Devidamente nomeada por V. Exa., esta signatária conduziu-se ao imóvel em questão no dia 06 de dezembro de 2014 às 11:00 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 Bento Viana nº 130 apartamento 22, no quarteirão composto pela citada via, a Avenida Capitão-mor Aguiar e as Ruas do Túnel e Loreti, no 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 119 do Setor Fiscal 34.

A região onde está localizada 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.



427

Nas proximidades temos vários tipos de serviços de utilidade pública, tais como: supermercado, bar, padaria, restaurante, farmácia e transporte coletivo.

Conforme relatado acima, a situação geoeconômica do entorno apresenta característica mista, existindo tanto habitações residenciais, como construções de destinação comercial.

O apartamento tem as seguintes disposições de cômodos: sala, dois dormitórios, um banheiro, cozinha e área de serviço, de acordo com o documento do Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente, juntado nos autos às fls. 368 a 370, a unidade possui uma área total de 88,823 metros quadrados.

Os materiais de acabamento existentes são:

Sala:

- Piso: revestimento cerâmico;
- Paredes: pintura látex sobre massa fina;
- Teto: laje pintada com tinta látex;
- Janela: alumínio;
- Porta: madeira.

Dormitórios:

- Pisos: tacos de madeira;
- Paredes: pintura látex sobre massa fina;
- Tetos: lajes pintadas com tinta látex;
- Janelas: alumínio;
- Portas: madeira.

Cozinha, banheiro e área de serviço:

- Pisos: revestimento cerâmico;
- Paredes: azulejos até o teto;
- Tetos: lajes pintadas com tinta látex;

[Handwritten signature]

- Janelas: alumínio;
- Portas: madeira.

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 médio, 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 simples, mas de boa qualidade e apresentam-se em ótimo estado de conservação e manutenção, compatível com uma idade física aparente de aproximadamente de 30 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.

424
6



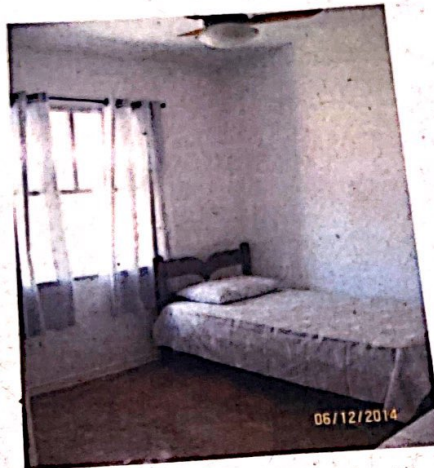
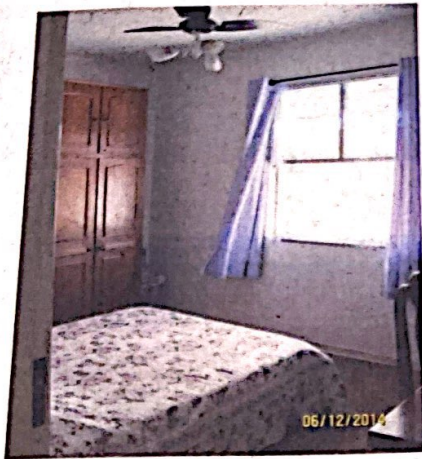
FOTO Nº 01: Visualização da fachada do Condomínio Edifício Carimã que abriga o imóvel avaliando, localizado na Rua Bento Viana nº 130, no bairro Parque Bitaru em São Vicente/SP.



FOTO Nº 02: Vista parcial da sala, que possui os seguintes materiais de acabamento: piso cerâmico, paredes pintadas com tinta látex sobre massa fina, laje de teto pintada com tinta látex e janela de alumínio. Observar o ótimo estado de conservação e manutenção do imóvel.

VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061156155

lry



FOTOS N°s 03 E 04: Ilustrações retratando os dormitórios do apartamento avaliando que possui piso em tacos de madeira, paredes pintadas com tinta látex sobre massa fina, lajes de teto pintadas com tinta látex, janelas de alumínio e portas de madeira.

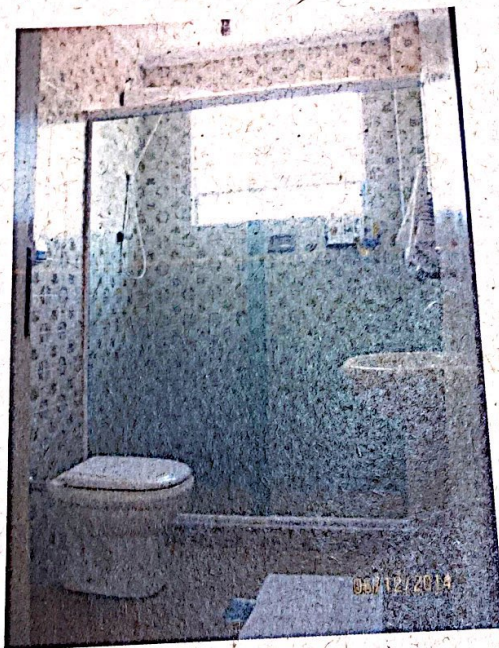
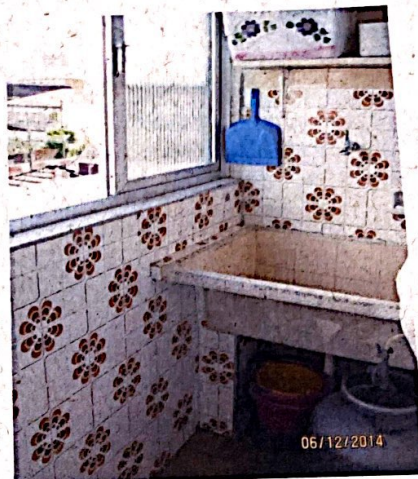


FOTO N° 05: Vista do banheiro com acabamento em piso cerâmico, paredes revestidas com azulejos até o teto, laje de teto pintada com tinta látex, janela de alumínio, porta de madeira e louças de padrão comercial.

Telefôn: (13) 99779.3034

- 6 -

426
f



FOTOS Nºs 06 e 07: Ilustrações da cozinha e da área de serviço respectivamente, com acabamentos similares ao do banheiro.

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.

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

427
L

- 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 quanto a sua localização, situação, padrão construtivo e idade aparente.

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 avalianda, pesquisando imóveis que estão à venda ou que foram recentemente vendidos, todos inseridos na mesma região geoeconômica do avaliando.



628
6

5.1 - ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA

Segundo o documento do registro de Imóveis acostado aos autos, a unidade avalianda possui uma área construída de:

$$A_c = 88,823 \text{ m}^2$$

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 05 (cinco) 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) Coeficiente de Transposição (localização) - C_t : será expresso por:

$$C_t = 1 + \frac{I_{L_a} - I_{L_c}}{I_{L_c}} \times P_t \quad \text{onde:}$$

629

- 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.

O índice fiscal correspondente ao local da unidade avalianda é igual a 400,00, de acordo com a Planta Genérica de São Vicente do ano de 2.011 (Lei Complementar nº642 de 10/12/2010).

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:

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

- 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 médio**.

$$C_{pc} = 0,960$$

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

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

VIVIANE SCALIA VELOSÓ PEREIRA
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061156155

430
/

C_i = Coeficiente de idade aparente;
 I_a = índice de obsolescência do imóvel avaliando;
 I_c = índice de obsolescência do elemento comparativo;
 P_c = parcela de construção = 0,50.

A unidade avalianda apresenta-se em ótimo estado de conservação e manutenção, possui uma idade física de aproximadamente 30 anos.

$$C_i = 0,6872$$

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:

$$q_u = \underline{R\$ 2.588,82/m^2} \quad (\text{fev/15})$$

123
6

5.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

Será dado pela expressão:

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

$$V_I = R\$ 2.588,82 /m^2 \times 88,823 m^2$$

$$\underline{V_I = R\$ 230.000,00} \quad (\text{data base - fev/15})$$

(em números redondos)

VALOR IMOBILIÁRIO: Duzentos e trinta mil reais. Valor esse calculado para pagamento à vista.



134

6 - PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Valor de Venda	Area	Ff	Pc Av.	Pc Pesq.	Fd Av.	Fd Pesq.	Qc	IL Av.	IL Pesq.	Qt	Total
200.000,00	70,00	0,90	0,960	0,960	0,687	0,688	0,50	400,00	420,00	0,50	2.490,78
330.000,00	88,00	0,90	0,960	1,030	0,687	0,993	0,50	400,00	400,00	0,50	2.769,78
230.000,00	70,00	0,90	0,960	0,960	0,687	0,688	0,50	400,00	500,00	0,50	2.640,84
205.000,00	72,00	0,90	0,960	1,030	0,687	0,983	0,50	400,00	240,00	0,50	2.803,97
215.000,00	90,00	1,00	0,960	0,960	0,687	0,688	0,50	400,00	450,00	0,50	2.238,72
											12.944,09
											3.365,46
											2.588,82
											1.812,17
Valor imobiliário										média aritmética	

R\$ 229.946,53

fev/15

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Area construída - apto 2 dormitórios s/elevador - Ed. Carimã	88,82
Endereço: Rua Bento Viana, 130 apto 22	
Padrão construtivo	apartamento simples - limite médio
Fator depreciação - último estado de conservação e manutenção	30 anos - "C"

633
6

7 - QUESITOS

Não foram apresentados quesitos pelas partes.

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.

9 - CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto supra, com base na tabela do Item 06 - Planilha de Cálculo do Valor de Mercado gerada através de uma pesquisa imobiliária na região da unidade residencial em tela, concluímos que o **Valor do Imóvel Avaliando**, localizado à Rua Bento Viana nº 130 apartamento 22, inserido no Condomínio Edifício Carimã, no bairro Parque Bitaru em São Vicente/SP, apresenta de acordo com a Metodologia aplicada, o seguinte valor de venda:

Valor do imóvel = R\$ 230.000,00.

(Duzentos e trinta mil reais).

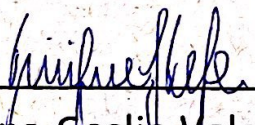
VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061156155

634

10 - ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente Laudo composto por 15 (quinze) folhas impressas somente no anverso, estando esta última folha datada e assinada pela signatária.

Santos, 24 de fevereiro de 2.015.



Eng^a Viviane Scalia Veloso Pereira
Perita Judicial