

*ma*

# LAUDO PERICIAL

## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PROCESSO N.º 0033421-33.2004.8.26.0004

AÇÃO: EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA

REQUERENTE: BANCO BRADESCO S/A

REQUERIDOS: MARCO ANTÔNIO THOMAZI

PERITO: ENG.º. RODOLFO CESAR MATO AMORIM



**Proprietário:** Marco Antônio Thomazi

**Localização:** Rua José Carlos de Resende, n.º 199 (antiga Rua dezesseis, casa n.º 28) , Conjunto Residencial Vista Verde, Município de São Paulo, Estado de São Paulo

**Data:** 29 de julho de 2011

## DESENVOLVIMENTO

- I - Resumo de Valores
- II - Introdução
- III - Objetivo
- IV - Critérios e Normas
- V - Metodologia Adotada
- VI - Vistoria
- VII - Avaliação
- VIII - Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento

**Anexos:**

- 1) Planilha de Cálculo, Pesquisa de Valores e Homogeneização
- 2) Mapa de Localização
- 3) Fotografias do Imóvel



## I - Resumo de Valor

Valor total do imóvel para julho de 2011:

R\$ 220.000,00

Duzentos e vinte mil reais

## II - Introdução

O presente relatório tem por finalidade a avaliação de um imóvel composto de terreno e edificação situado à Rua José Carlos de Resende, n.º 199 (antiga Rua dezesseis, casa n.º 28), Conjunto Residencial Vista Verde, São Paulo Capital.

A avaliação se fez necessária para apurar o valor de mercado do imóvel já que, segundo alegado pelo Requerente, o Réu deixou de efetuar os pagamentos das prestações do financiamento contratado para sua aquisição.

## III - Objetivo

O objetivo do presente laudo é a "DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO" do imóvel em questão, de acordo com o levantamento físico e pesquisa realizada.

## IV - Critérios e Normas

Os critérios gerais empregados em Avaliações Judiciais e na Engenharia de Avaliações baseiam-se na Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital (CAJUFA), nas Normas Técnicas e Publicações elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - A.B.N.T. e pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - I.B.A.P.E.

Esta análise foi conduzida pelas diretrizes da Norma da A.B.N.T. número NBR 14653 - Avaliação de Bens, parte 1 - Procedimentos Gerais e parte 2 - Imóveis Urbanos.

A avaliação enquadra-se no Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III das normas vigentes.



## V - Metodologia Adotada

Tendo em vista a natureza do imóvel em estudo, entendemos que a melhor metodologia para sua avaliação seja o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por m<sup>2</sup>. Esta pesquisa será homogeneizada, visando corrigir fatores tais como, diferentes grandezas de áreas, localização, padrões construtivos, estados de conservação, idades, entre outros. Com o valor unitário médio, determinamos o VALOR JUSTO DE MERCADO do imóvel avaliando, cuja definição é a seguinte.

*"O preço mais alto, em termos de dinheiro, que um bem ou uma propriedade alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos."*

Cabe ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e metodologias usuais da engenharia de avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. Isto não significa que eventuais negociações não possam ser efetivadas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

Para a determinação da depreciação técnica, adotaremos o critério de Ross-Heidecke, o qual relaciona a idade das edificações e seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A vistoria técnica em campo determinou o estado de conservação de cada construção, conforme os seguintes padrões:

Código e Estado de Conservação	Código e Estado de Conservação	Código e Estado de Conservação
a) Novo	d) Entre regular e reparos simples	g) Reparos importantes
b) Entre novo e regular	e) Reparos simples	h) Entre reparos importantes e s/ valor
c) Regular	f) Entre reparos simples e importantes	i) Sem valor

## VI - Vistoria

A tentativa de vistoria ao imóvel foi realizada em 22 de julho de 2011, conforme agendado às fls. 113 dos Autos, seguindo o determinado no Art.º 431-A do CPC.

Pelos Autos, fls. 116, verificamos que o Réu tomou ciência da diligência pelo sua Advogada.



No dia e hora pré-agendados, fomos ao local porém ninguém nos atendeu.

Por tratar-se de um Conjunto Residencial construído pela mesma empresa e onde se encontram cerca de uma centena de imóveis similares ao em estudo, foi possível visitar um sobrado vizinho para constatar a tipologia dos imóveis e sua distribuição interna.

Pelo que foi possível verificar do imóvel desde a rua, entendemos que seu padrão construtivo é médio e sua conservação boa. Estes foram os parâmetros utilizados para nosso trabalho.

### VI.1 - Zoneamento do imóvel

ZM1 Zona Mista de Baixa Densidade

### VI.2 - Situação e características gerais

O Conjunto Residencial Vista Verde encontra-se no Distrito de Pirituba, zona noroeste do Município de São Paulo.

Foi criado por volta dos anos 80 com o projeto de criar casas populares de 2 e 3 dormitórios. O projeto original previa seu fechamento, com controle de acesso por portarias. Isto não foi permitido pela Prefeitura de São Paulo, devido a reclamações de proprietários de imóveis na região.

Na fase inicial o residencial tinha suas ruas denominadas por números. Somente a partir de 2002 os logradouros passaram a receber nomes de personalidades.

Os principais bairros limítrofes são: Jardim Santa Mônica, Vila Cachoeira, Jardim Vista Linda e Jardim Monte Alegre.

No que tange a ocupação, o bairro caracteriza-se principalmente como residencial horizontal, contudo apresenta alguns prédios de apartamentos.

Nas proximidades do residencial, encontramos supermercados, padarias, postos de gasolina, escola, correios e comércio local.

O imóvel avaliando tem frente para a Rua José Carlos de Resende (no anexo n.º 2 mostramos o mapa da região com as principais vias e acessos locais), na quadra completada pela Rua Ricardo Abed.

A citada via é asfaltada, possui guias e sarjetas. É dotada de: iluminação pública, redes de água, esgoto, luz, telefonia e TV a cabo.



### VI.3 - Documentação

O imóvel encontra-se registrado no 16.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a Matrícula 80.094. Na Prefeitura de São Paulo, está inscrito como contribuinte n.º 124.164.0045-1.

### VI.4 - Descrição do terreno

O terreno avaliando tem formato retangular e possui topografia plana. Segundo a Matrícula e o IPTU, o terreno encerra uma área total de 71,00 m<sup>2</sup>, sendo sua frente e fundos de 3,55 metros, profundidade de ambos os lados de 20,00 metros.

### VI.5 - Descrição da edificação

Cabe mencionar que a matrícula do imóvel não apresenta a área construída, sendo a mesma estimada através dos imóveis similares encontrados na região, erguidos pela mesma construtora e a constante no IPTU.

Para fins da presente avaliação foi adotada a área construída de 85,0 m<sup>2</sup>.

Trata-se de uma residência assobradada composta por térreo e pavimento superior.

Referente a divisões internas, a residência conta com garagem para 01 (um) veículo, sala, cozinha, lavanderia e quintal no térreo. O pavimento superior possui 02 (dois) dormitórios, um banheiro e um terraço sobre a laje da garagem frontal.

Quanto a características construtivas, o imóvel foi erigido em estrutura de concreto armado com fechamento vertical em alvenaria com reboco e cobertura de telhas cerâmicas sobre treliça de madeira. O forro é uma laje de concreto armado.

Outros acabamentos estimados estão relacionados no quadro a seguir:

Pavimento	Ambiente	Paredes	Piso	Portas	Caixilhos
Térreo	Sala	Pintura	Cerâmico	Madeira	Ferro
Térreo	Cozinha	Azulejo	Cerâmico	Madeira	Ferro
Térreo	Lavanderia	Pintura	Cerâmico	Ferro	
Térreo	Garagem	Pintura	Cerâmico	Ferro	
Superior	Dormitórios	Pintura	Cerâmico	Madeira	Alumínio
Superior	Banheiro	Azulejo	Cerâmico	Madeira	Alumínio

As instalações elétricas e hidráulicas supõem-se estar em funcionamento, já que a residência encontra-se habitada e em aparente bom estado.



## VII - Avaliação

### VII.1 - Análise da pesquisa

Para a determinação do valor do imóvel, realizamos pesquisa de mercado na região. Os imóveis em oferta ou vendas efetivadas recentemente, pesquisadas na mesma região ou em locais de mesma situação geo-sócio-econômica, encontram-se descritos e analisados no anexo n° 1. Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

a) **Redução de oferta:** será feita a redução das ofertas para compensar a eventual superestimativa dos ofertantes. O fator oferta adotado é de 10%, conforme Normas do IBAPE e da CAJUFA.

b) **Tratamento por fatores:** ajustes dos valores devido a diferenças no padrão construtivo, idade e conservação entre os elementos comparativos e o avaliando.

- A influência do padrão construtivo é levada em conta através da relação entre o índice do padrão do comparativo e o índice do padrão do avaliando. Estes índices referem-se ao estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo, publicado pelo IBAPE.

$$\text{Fator Padrão} = (\text{Índice Padrão Comparativo} / \text{Índice Padrão Avaliando})$$

- A influência da conservação e idade será calculada pela relação entre os fatores calculados pela metodologia de Ross- Heidecke para comparativo e avaliando.

$$\text{Fator Estado} = (\text{Fator do Comparativo} / \text{Fator do Avaliando})$$

Após analisados os elementos comparativos, o valor unitário para a avaliação do imóvel resultou em R\$ 2.587,25 por metro quadrado construído.

### VII.2 - Mercado Imobiliário

Segundo as informações coletadas, o mercado imobiliário no bairro está bastante ativo.

Os imóveis da região, em sua maioria, permitem financiamento com utilização do FGTS, o que facilita sua negociação.

Estimamos de 03 a 04 meses o tempo para a venda do imóvel pela sua exposição ao mercado via imobiliárias.

### VII.3 - Valor do imóvel ( $V_i$ )

O imóvel tem seu valor dado pela multiplicação do valor médio unitário de pesquisa pela área construída avaliada, considerando-se fatores corretivos, conforme a expressão:



$$V_i = S \times qmf$$

Onde:

$$\begin{aligned} V_i &= \text{Valor do Imóvel} \\ S &= \text{Área Construída} = 85,00 \text{ m}^2 \\ qmf &= \text{Valor Unitário} = \text{R\$ } 2.587,25 / \text{m}^2 \end{aligned}$$

$$V_T = 85,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.587,25 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 219.916,25$$

Em números comerciais:

**R\$ 220.000,00**

### VIII - Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento

Considerou-se, como premissa para efeito desta avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, penhores, gravames, usufrutos, passivos ambientais ou outros ônus que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.

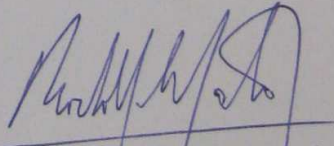
Para fins de cálculo, foi utilizada a área de construção estimada por imóveis similares e a área encontrada no IPTU.

Esclarecemos ainda que não possuímos qualquer vínculo com Autor ou Réu da Ação, não tendo nenhum interesse atual ou futuro na propriedade ou bem avaliado nesta análise.

A remuneração deste Jurisperito não foi condicionada à conclusão de valor contida neste Laudo.

Vai o presente laudo impresso em 08 folhas de um só lado, todas timbradas sendo esta última datada e assinada, além dos anexos n.ºs 1, 2 e 3, ficando à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, 29 de julho de 2011

  
Rodolfo Cesar Mato Amorim  
Engenheiro civil e de produção mecânico  
CREA N° 0685084457  
Associado ao I.B.A.P.E.- SP



AM

**ANEXO N° 1**

PLANILHA DE CÁLCULO, PESQUISA DE VALORES  
E HOMOGENEIZAÇÃO

A



132

**ANEXO N° 3**

**FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL**





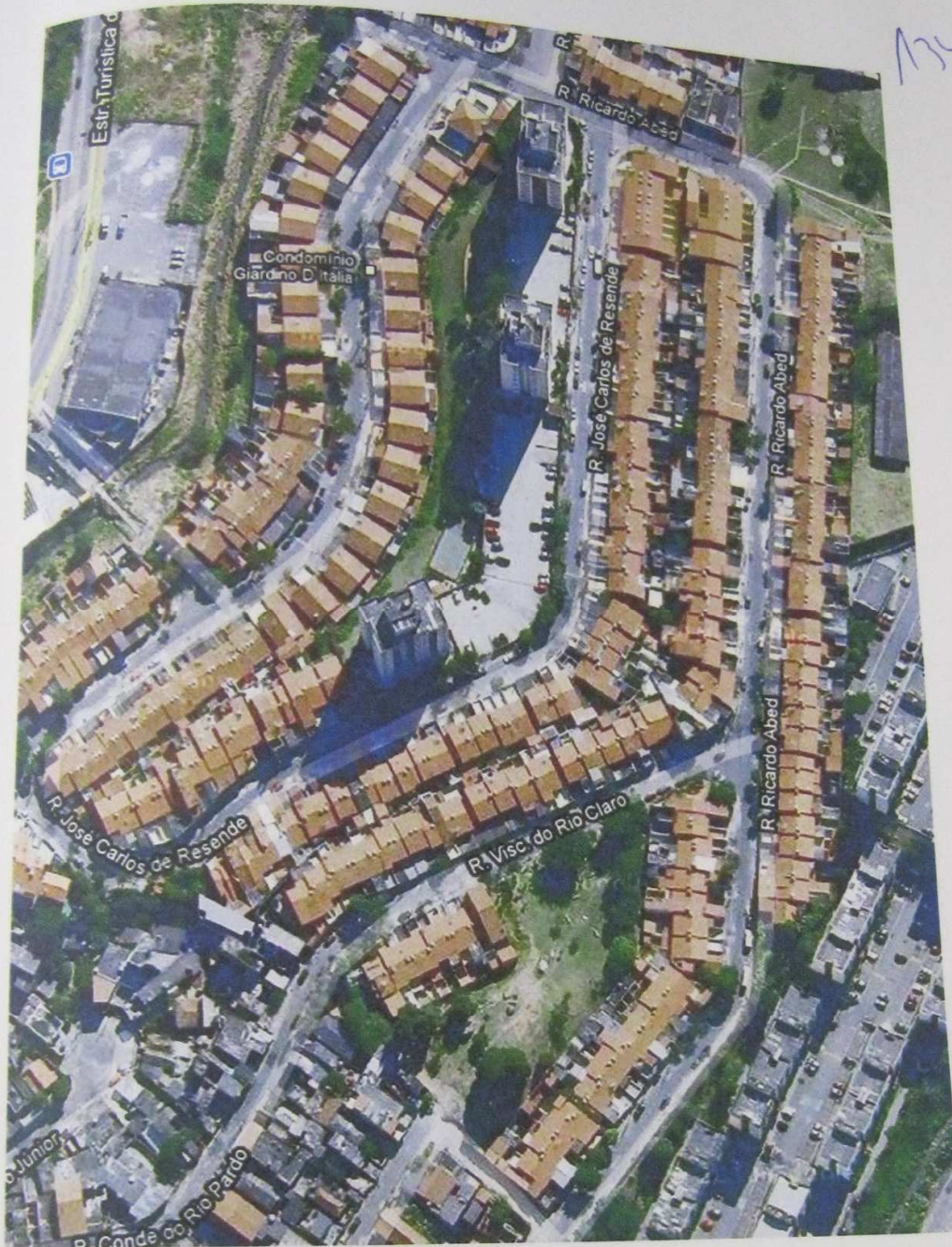
133



Fachada do imóvel

A





Vista aérea de parte do Conjunto Vista Verde  
Os telhados demonstram a semelhança dos imóveis do Conjunto.