

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SÃO PAULO**

**AUTOS Nº 0008121-57.2012.8.26.0564**

**DIMAS APARECIDO THEODORO**, Corretor, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO PROCEDIMENTO ORDINARIO**, requerido pelo **CONDOMINIO EDIFÍCIO ITAPARICA** em face de **JOSÉ CARLOS VIEIRA VILASBOAS** dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no **LAUDO PERICIAL** em anexo, no qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel compreendido pelo **apartamento nº 24, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício Itabuna, Bloco 6 integrante do Condomínio Itaparica, situado na Rua dos Vianas, 4105 - São Bernardo do Campo – SP.**

Termo em que,  
P. Deferimento

São Paulo, 23 de abril de 2018

**DIMAS THEODORO**  
**CRECI 18370 -SP.**

Avaliação e Pericias

**RESUMO**

**VALOR DO IMÓVEL**

**(Matrícula sob nº 73.522, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – Estado de São Paulo.**

**Apartamento nº 24 – Bloco 06 – Edifício Itabuna – Condomínio Itaparica.**

**Rua dos Vianas, 4105- São Bernardo dos Campos – SP.**

**R\$ 127.612,85**

**(Cento e vinte sete mil, seiscentos e doze reais e oitenta e cinco centavos)**



## I – OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO PROCEDIMENTO ORDINÁRIO**, requerido pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAPARICA**, em face de **JOSÉ CARLOS V. VILASBOAS**:

O Apartamento nº 24, localizado no 1º andar ou 2º Pavimento do Bloco 6, Edifício Itabuna - Condomínio Itaparica, com entrada pela Rua dos Vianas, nº 4105, na Cidade de São Bernardo do Campo, possuindo a área privativa de 46,43 m², e a área de uso comum real 39,89 m², equivalente a 15,47 m²., de construção padrão, perfazendo a área total de 86,32 m²; possuindo no terreno e nas coisas de uso comum uma quota parte ideal de 0,0078125 %. Matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, sob nº 73.522.

## II – VISTORIA

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, o signatário foi atendido e informado pelo Sr. Tadeu, síndico do Condomínio, que o imóvel objeto da avaliação se encontrava invadido por terceiros e que a avaliação seria feita em apartamento vizinho para efeito de comparação.

Desta forma, considerando outros apartamentos do Edifício Itabuna - Condomínio Itaparica, que possuem as mesmas características construtivas, a avaliação procedeu-se com base na

NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP. 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

“Quando não for possível, o acesso, ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Neste caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida a partir de elementos for possível obter, tais como: vistoria externa de áreas comuns de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais”

## **1 – LOCAL**

### **1.2- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO**

O apartamento nº 24, objeto da presente ação, está localizado no 1º andar, 2º pavimento do Bloco 6, Edifício Itabuna , integrante do Condomínio Itaparica, situado na Rua dos Vianas nº 549, São Bernardo do Campo- São Paulo.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:

FOTO



O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer parte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Cabe ao apartamento de nº 24, a fração ideal de 0,0078125 % sobre a área de terreno.

### **1.5.2 – BENFEITORIAS**

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Condomínio Itaparica, erguido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

### **1.5.3 DO EDIFÍCIO**

#### **- DA UNIDADE AVALIADA (Apartamento nº 24)**

O apartamento nº 24 está localizado no 4º andar do Bloco 06, integrante do Condomínio Itaparica – Edifício Itabuna, situado na Rua dos Vianas, nº 4105, São Bernardo do Campo, São Paulo.

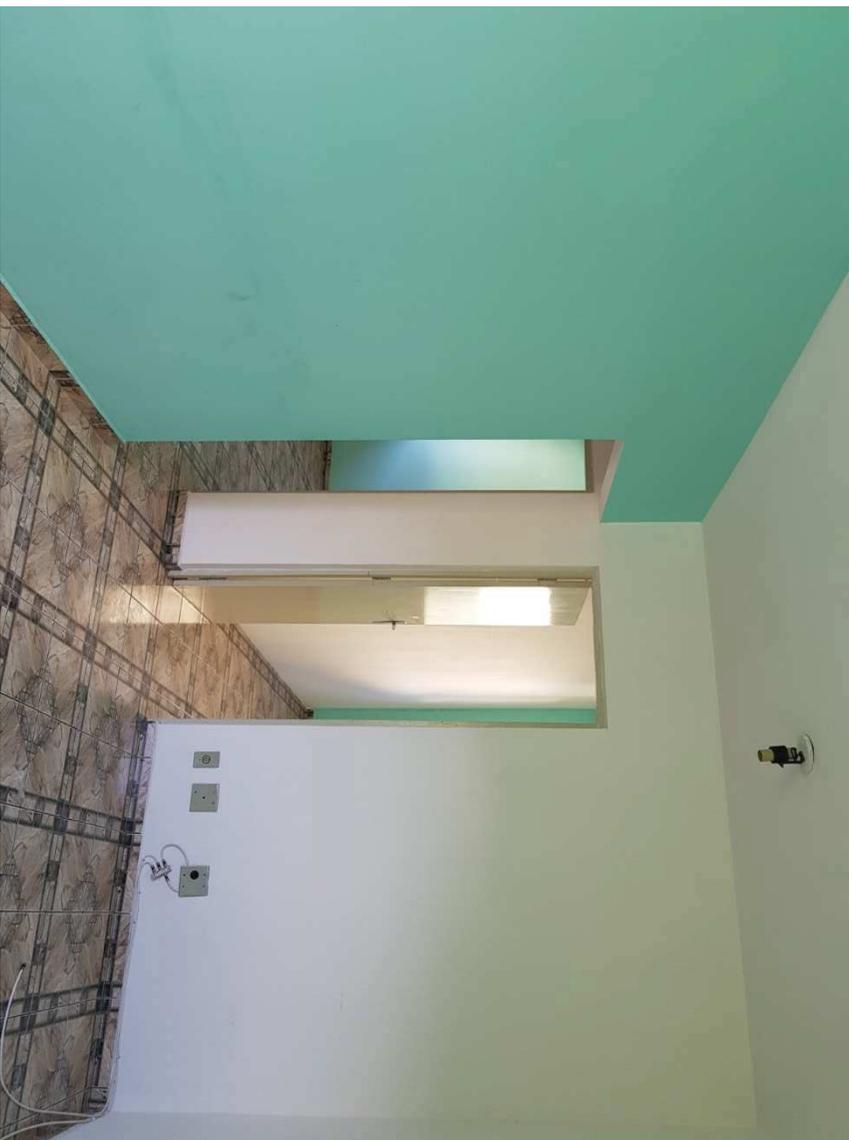
Possuindo a área privativa de 46,43 m<sup>2</sup>, e a área de uso comum real 39,89 m<sup>2</sup>., equivalente a 15, 47 m<sup>2</sup>., de construção padrão, perfazendo a área total de 86,32 m<sup>2</sup>; possuindo no terreno a nas coisas de uso comum uma quota parte ideal de 0,0078125 %.

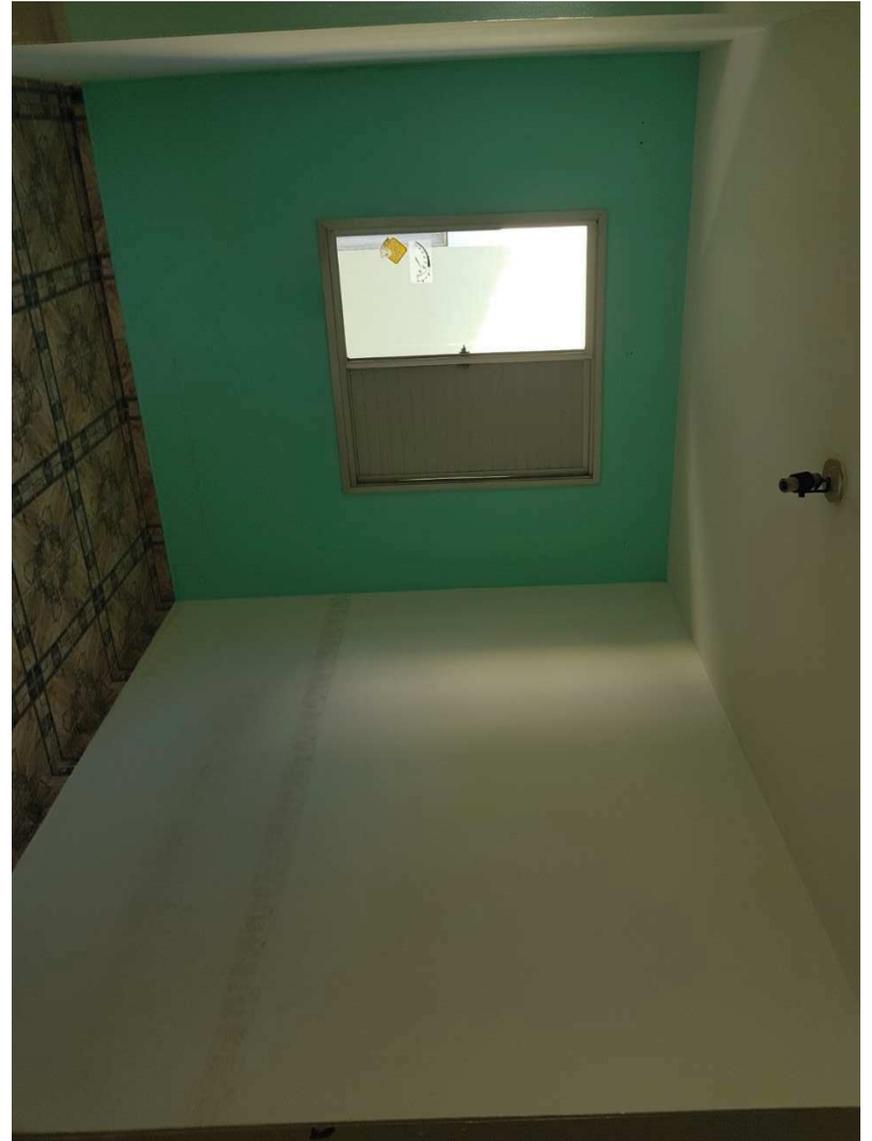
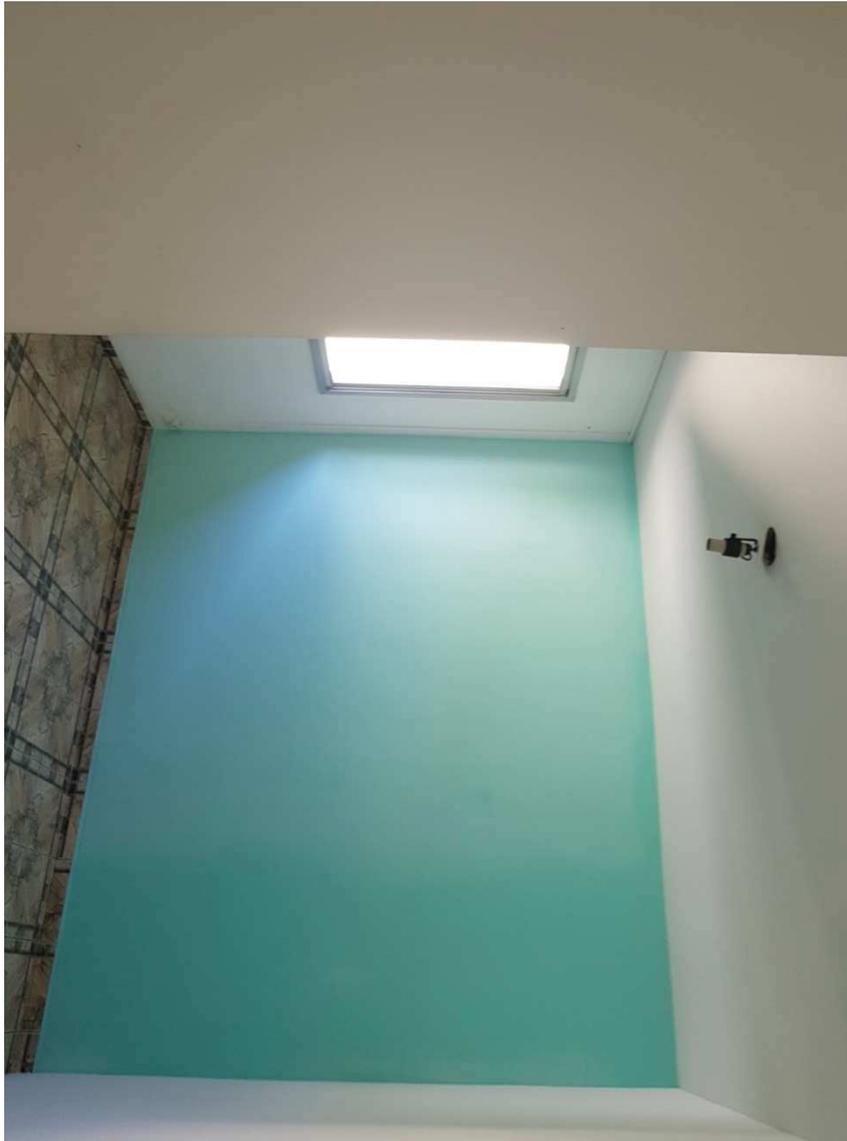
Possui ainda: 2 (dois) dormitórios, banheiro, sala para dois ambientes, cozinha e área de serviço, com idade física de 25 anos, podendo ser classificado como apartamento padrão simples”, limite médio, sem elevador, de acordo com o Estudo “ Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo – 2002/2006”, e enquadra-se na referência “F” – necessitando de reparos simples.

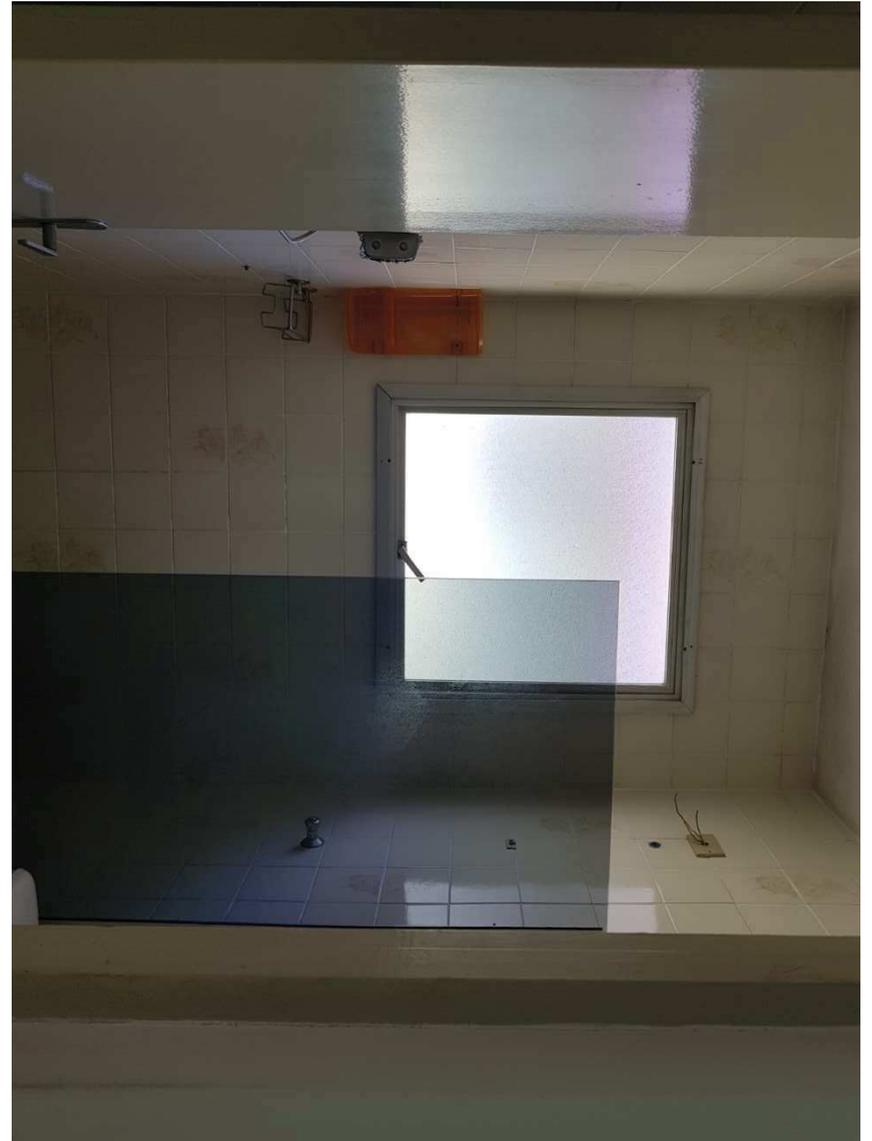
A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS DAS ÁREAS COMUNS DO CONJUNTO HABITACIONAL AMARALINAS, DO

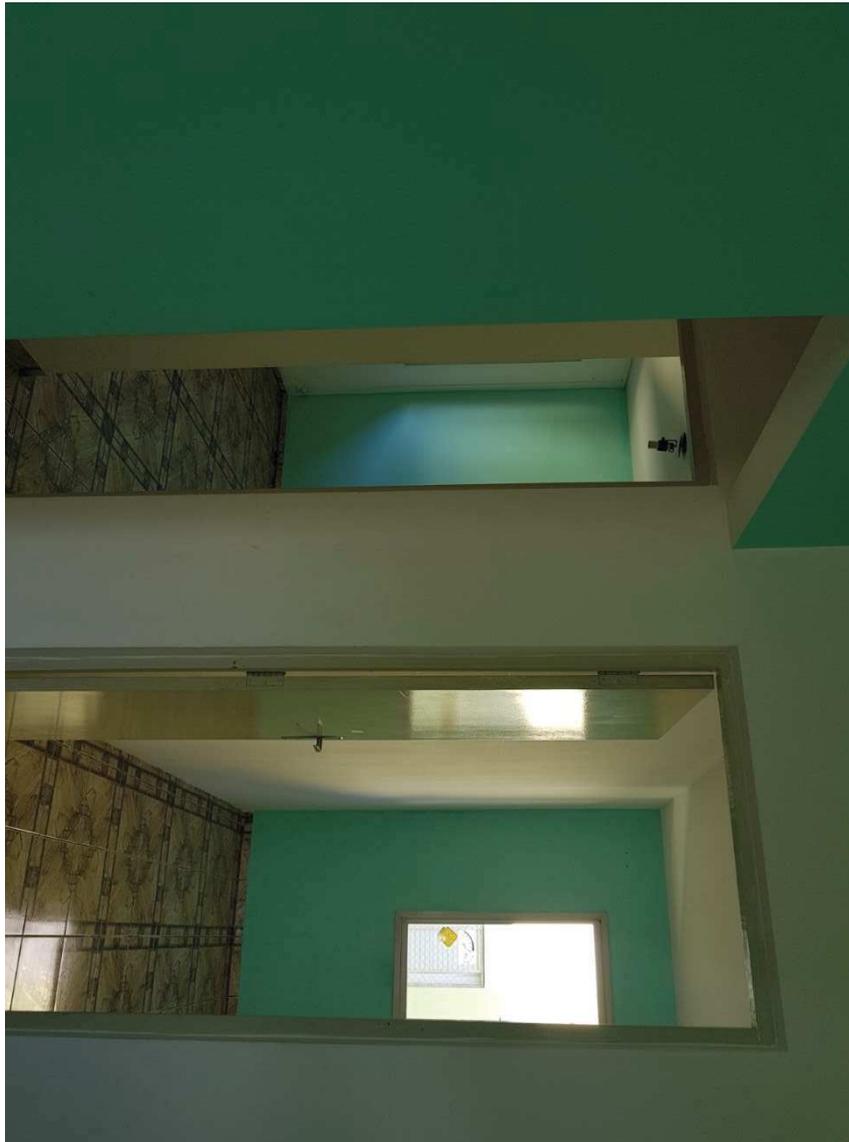
APARTAMENTO VISTORIADO, SEMELHANTE AO AVALIADO, E DO APARTAMENTO TIPO:

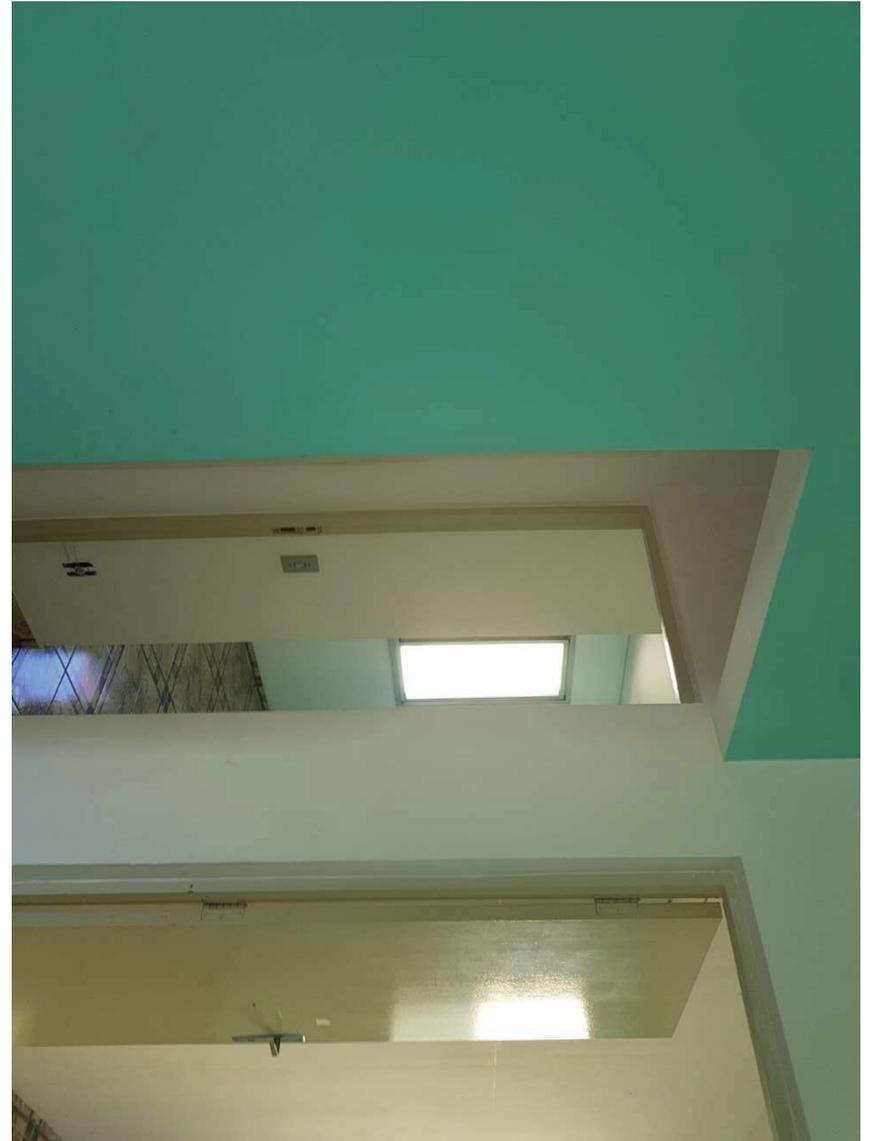
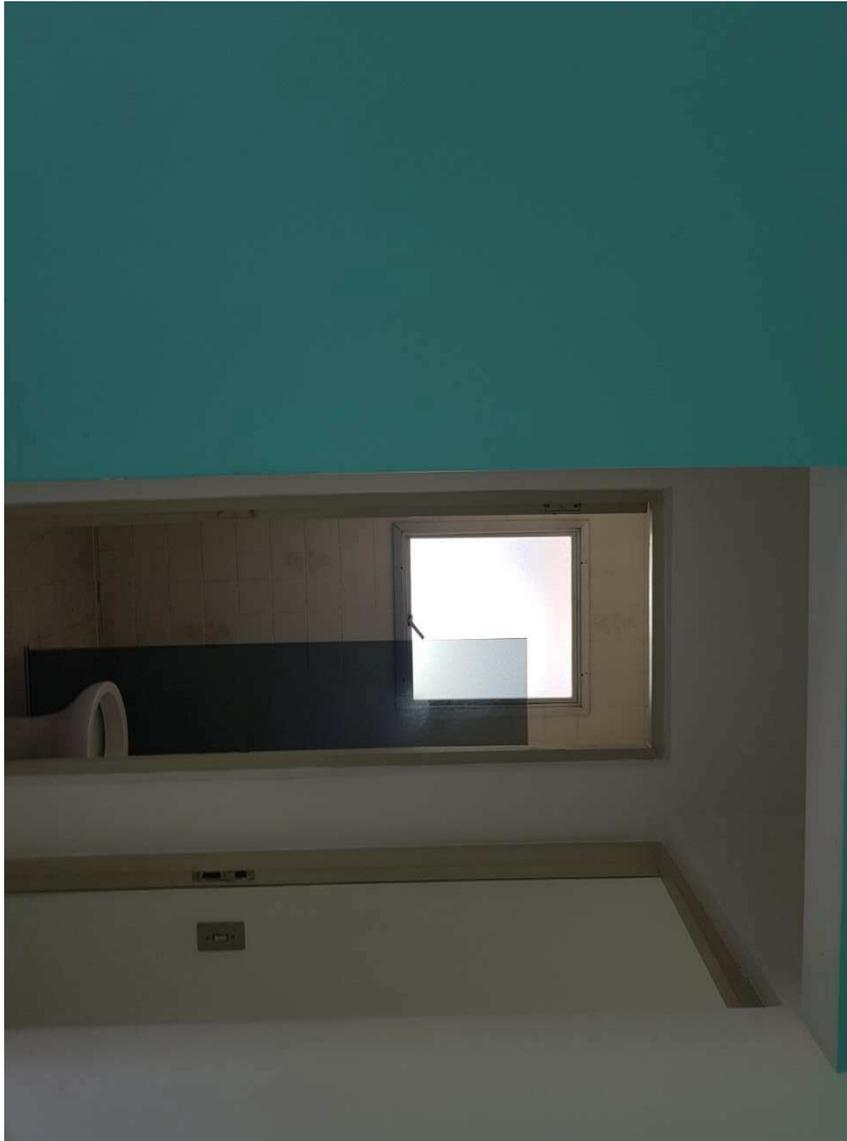
**FOTOS**

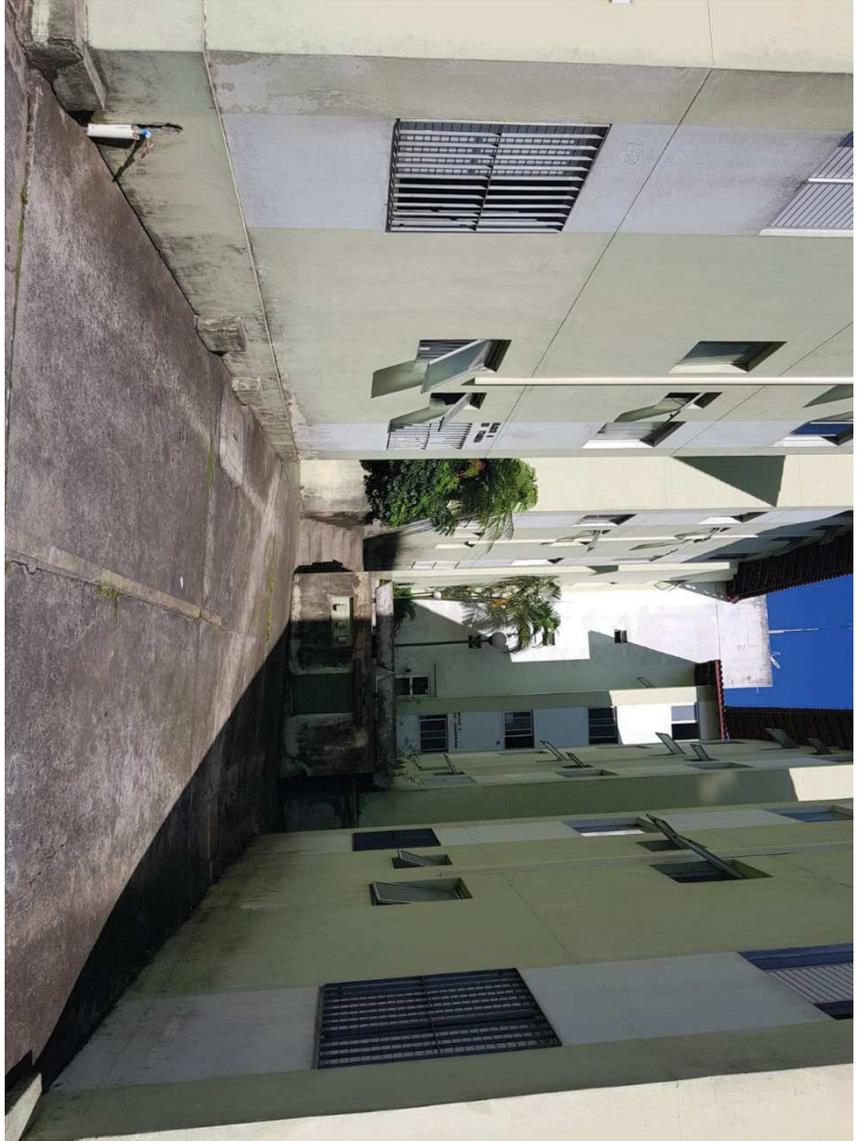














### III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 – “Avaliação de Imóveis Urbanos”, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP”, E DO ESTUDO “ Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP – versão 2002/2006”

Na, presente avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a coleta dos dados de mercado para determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisaram-se junto às diversas fontes os valores ofertados para a venda de apartamentos na mesma região geoeconômica, bem como, negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 5 (cinco) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança estão relacionadas com os seguintes aspectos:

**“Localização, Tipo de Imóvel, Dimensões, Padrão Construtivo, Idade e Data da Oferta.”**

Obedecidas, às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação de Método Comparativo será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

**Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo aos seguintes fatores:**

- A) – OFERTA:** Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.
- B) – ATUALIZAÇÃO:** Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea a do presente laudo.
- C) – PADRÃO CONSTRUTIVO:** A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002/2006”.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulica e elétrico, paredes, pisos, forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

## IV – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 2 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segunda a Norma NBR 12.721.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para a venda de conjuntos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da media, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área privativa resultou em:

ÁREA PRIVATIVA DO APARTAMENTO = m <sup>2</sup>	46,43
VALOR UNITÁRIO = M <sup>2</sup>	R\$ 2.704,85/

$$VI = a \text{ privativa} \times Vu$$

Substituindo e calculando:

VI = 46,43 M <sup>2</sup> X R\$ 2.704,85/ M <sup>2</sup>
VI = R\$ 127.612,85

Ou em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:
R\$ 127.612,85
ABRIL 2.018

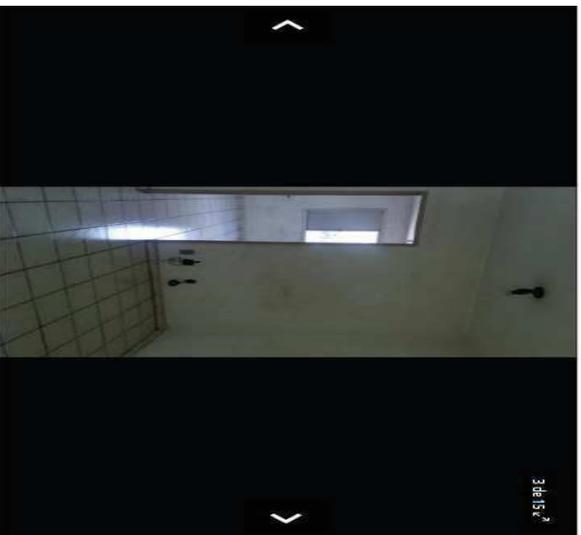
(\*) Obs: Vu = R\$ 2.704,84/ m<sup>2</sup> (Dois mil, setecentos e quatro reais e oitenta e cinco centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**1º ELEMENTO COMPARATIVO**

## Apartamento com 2 Quartos à Venda, 52 m² por R\$ 175.000

Rua dos Vinhos, 4105 - Santa Neves, São Bernardo do Campo - SP COO: 3550



PREÇO DE COMPRA  
**R\$ 175.000**  
 CONDOMÍNIO  
 R\$ 220

TIPO DE IMÓVEL  
 Apartamento

ÁREA  
**52m²** (R\$ 3355/m²)

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

Fale agora com o anunciante  
 (011) 4 VER TELEFONE

Quer saber mais sobre este imóvel?  
 Apartamento, 52m², 2 quartos, Rua dos Vinhos, 4105 - Santa Neves, São Bernardo do Campo - SP. Venda R\$ 175.000

Nome

E-mail

Telefone

Receber contato por Telefone ou Whatsapp

**CONTATAR ANUNCIANTE**

Ao clicar em "Anunciar" você concorda com os Termos de Uso e Política de Privacidade.

## 2º ELEMENTO COMPARATIVO

HOME → LELIAO 2053 - APARTAMENTO DE R\$ 329M, CONTENDO 02 DORMIS, SALA, COZ, VIV. E ÁREA DE SERVIÇO.

R\$ +5% Encerrado sem lances

Adicional R\$ 1.000,00

**8ª VARA CÍVEL S.B. DO CAMPO**

**EXERCÍCIO** **Lotar Único**  
977 acessos

1ª Lei: SDC/24/2013 - 130ms  
Valor de avaliação: R\$ 245.456,77

2ª Lei: TEND/09/JUN/2015 - 12,0m  
Valor de avaliação: R\$ 114.986,73

**ÁREA DE LANCES**

**PRÓXIMO LANCE:**  
R\$ 115.986,73

R\$ 1.000,00    R\$ 2.000,00    R\$ 5.000,00

**LOGAR**

Enviar    Notar    Curtir    Compartilhar

## 3º ELEMENTO COMPARATIVO

## Apartamento

Venda

**PRONTO PARA MORAR**

Imóvel Cód.: AP1831

Valor (Quilado)

**R\$ 169.000,00**

Condomínio

R\$ 245,00

IPTU

R\$ 600,00

### Localização

Edifício: bloco 2 apto 33  
Condomínio: Iaparca  
Proximidades: Próximo Mercado Dia e Rua Carifós  
Bairro: Baeta Neves  
Cidade: S. Bernardo do Campo - SP

★ Adicionar aos favoritos

🖨️ Versão para impressão

❓ Dúvidas?

👤 Indique para um amigo

### Fotos do imóvel anunciado



#### 4º ELEMENTO COMPARATIVO

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing. The browser's address bar shows the URL: [www.guairaimoveis.com.br/Imovel/apartamento-residencial-a-venda-baeta-neves-sao-bernardo-do-campo-ap51505/AP51505-GUA](http://www.guairaimoveis.com.br/Imovel/apartamento-residencial-a-venda-baeta-neves-sao-bernardo-do-campo-ap51505/AP51505-GUA). The listing is for an apartment in São Bernardo do Campo, SP, with a price of R\$ 1.650,000. The listing includes a photo of the building and a contact form with fields for Name, Telephone, Email, and a button to 'Enter in contact'. The website logo 'GUAIRA' is visible at the top left of the page content.

Apartamento residencial à venda, Baeta Neves, São Bernardo do Campo - AP51505, AP51505-GUA

**Venda R\$ 1.650,000**

Condomínio IPTU R\$ 240/mês R\$ 50/mês

Quer financiar? Faça uma simulação

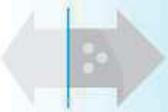
Tenho interesse neste imóvel

Nome \_\_\_\_\_  
Telefone \_\_\_\_\_  
Email \_\_\_\_\_  
Entrar em contato

Guairá Negócios Imobiliários  
Rua Continental, 853 - Jardim do Mar - São Bernardo do Campo/SP | (11) 4126-7300  
Horário de Funcionamento: Segunda a Sexta-Feira, das 8h00 às 18h30. Aos sábados, plantão comercial das 9h às 13h.

CRECI: 21.698/

#### 5º ELEMENTO COMPARATIVO



**Atipass**  
condomínios e imóveis

CONDOMÍNIOS  
(11) **4339-1088**  
[SOLICITAR PROPOSTA](#)

IMOBILIÁRIA  
(11) **4942-3330**  
[BUSCAR IMÓVEL](#)

HOME QUEM SOMOS CONDOMÍNIOS IMOBILIÁRIA JURÍDICO NOTÍCIAS CADASTRAR IMÓVEL CONTATO

[DETALHES DO IMÓVEL](#)

[Voltar para Resultado de Busca](#)

BAETA NEVES  
APARTAMENTO  
VENDA | 180.000,00



Dormitórios: 2  
Condomínio: R\$ 240,00

Área Útil: 49 m²  
IPTU: R\$ 50,00

Vagas: 1



REF: AT982

MAIS INFORMAÇÕES  
(11) 4942-3330

### MEDIA DE VALORES DOS IMÓVEIS COMPARADOS

**1º ELEMENTO COMPARATIVO VALOR R\$ 175.000,00**

**2º ELEMENTO COMPARATIVO VALOR R\$ 115.916,71**

**3º ELEMENTO COMPARATIVO VALOR R\$169.000,00**

**4º ELEMENTO COMPARATIVO VALOR R\$ 165.000,00**

**5º ELEMENTO COMPARATIVO VALOR R\$ 160.000,00**

A área privativa do apartamento avaliado é 46,43 m<sup>2</sup>, com média de valor de comercialização do m<sup>2</sup> de R\$ 3.381,07.

Considerando a depreciação pelo estado atual do imóvel (invadido por terceiros) 20%.

Valor do m<sup>2</sup> quadrado para comercialização deste apartamento é R\$ 2.704,85

**V – CONCLUSÃO**

Pelo que ficou exposto no presente Laudo de avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO PROCEDIMENTO ORDINARIO**, requerido pelo **CONDOMÍNIO ITAPARICA**, em face de **JOSÉ CARLOS VIEIRA VILASBOAS**, corresponde a:

**VALOR DO IMÓVEL:**

**(Matriculado sob nº 73.522, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo)**

**Apartamento nº 24 – Bloco 6 – Edifício Itabuna – Cond. Itaparica.**

**Rua dos Vianas, nº 4105 - São Bernardo do Campo.**

**R\$ R\$ 127.612,85**

**(CENTO E VINTE SETE MIL, SEICENTOS E DOZE REAIS E OITENTA E CINCO CENTAVOS)**

**VI – ENCERRAMENTO**

Dando por concluído o trabalho,  
subscrevo, o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**.

São Paulo, 23 de abril de 2018

DIMAS APARECIDO THEODORO  
Perito  
CRECI 18.370 -SP