

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.

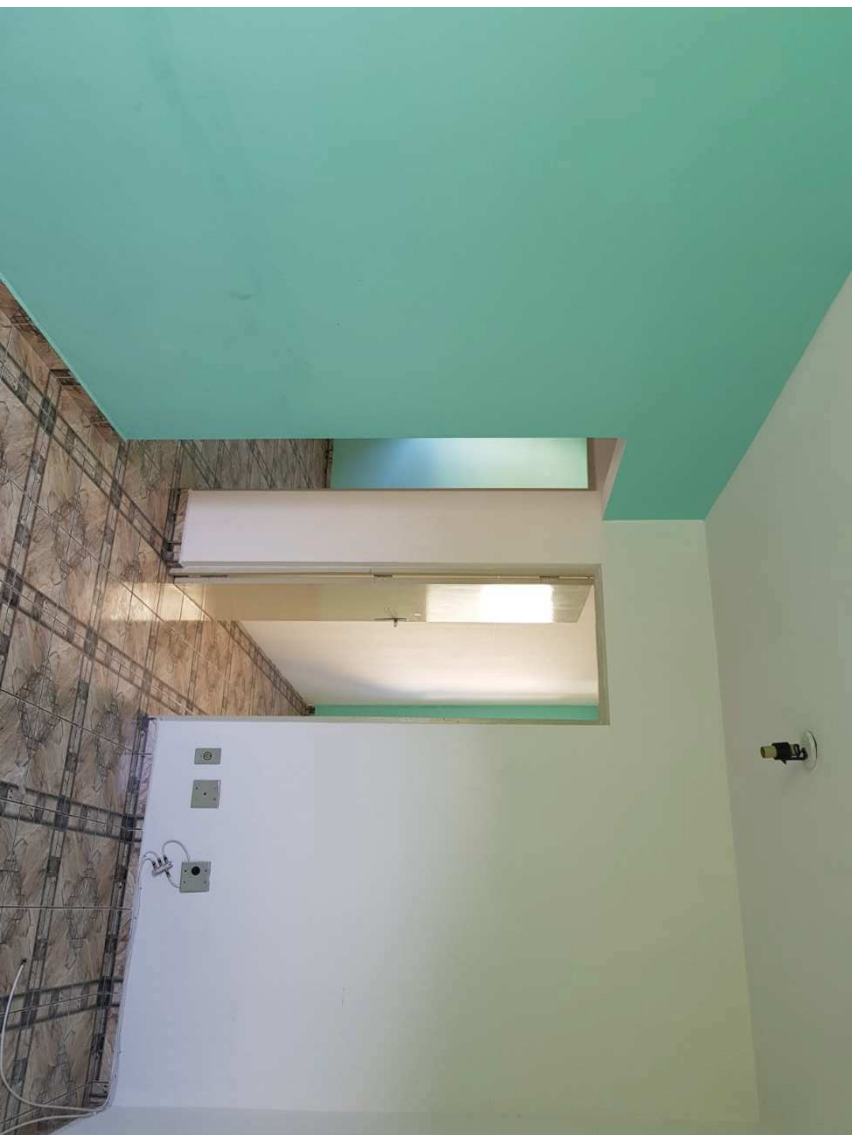
Possuindo a área privativa de 46,43 m², e a área de uso comum real 39,89 m²., equivalente a 15, 47 m²., de construção padrão, perfazendo a área total de 86,32 m²; possuindo no terreno a nas coisas de uso comum uma quota parte ideal de 0,0078125 %.

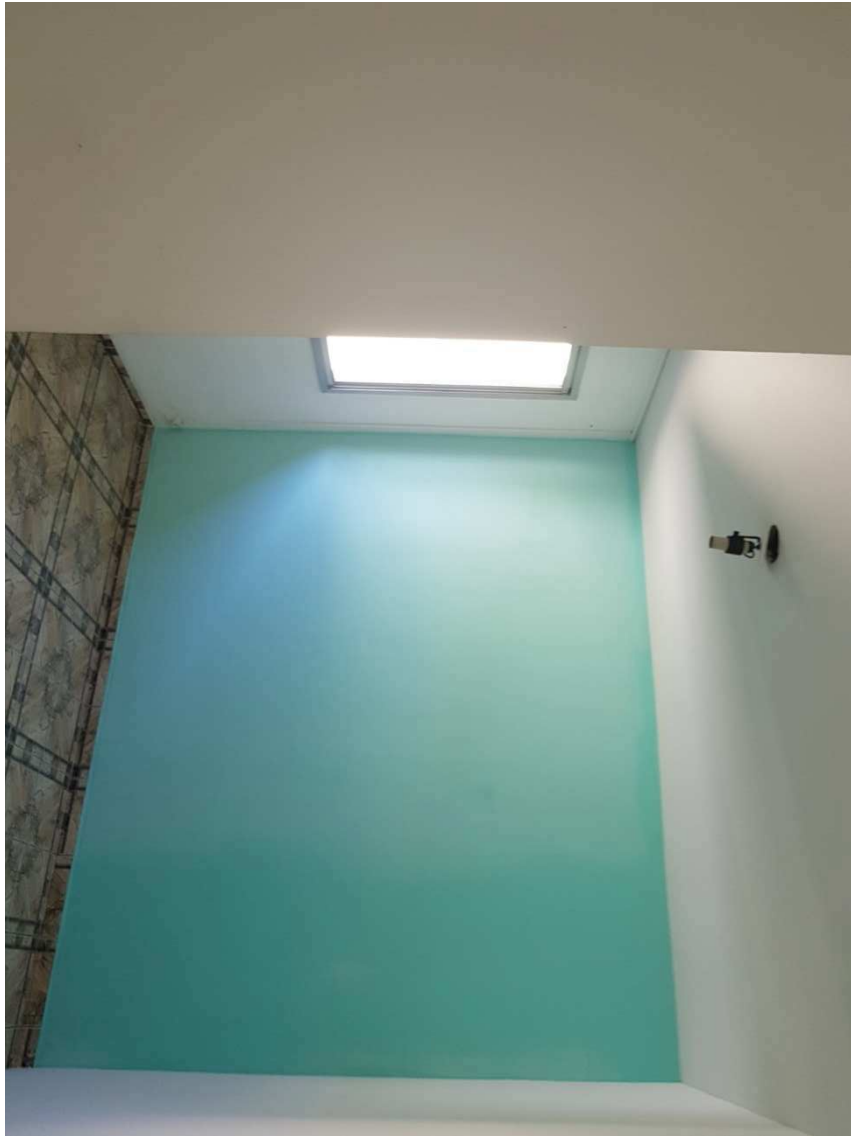
Possui ainda: 2 (dois) dormitórios, banheiro, sala para dois ambientes, cozinha e área de serviço, com idade física de 25 anos, podendo ser classificado como apartamento padrão simples”, limite médio, sem elevador, de acordo com o Estudo “ Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo – 2002/2006”,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

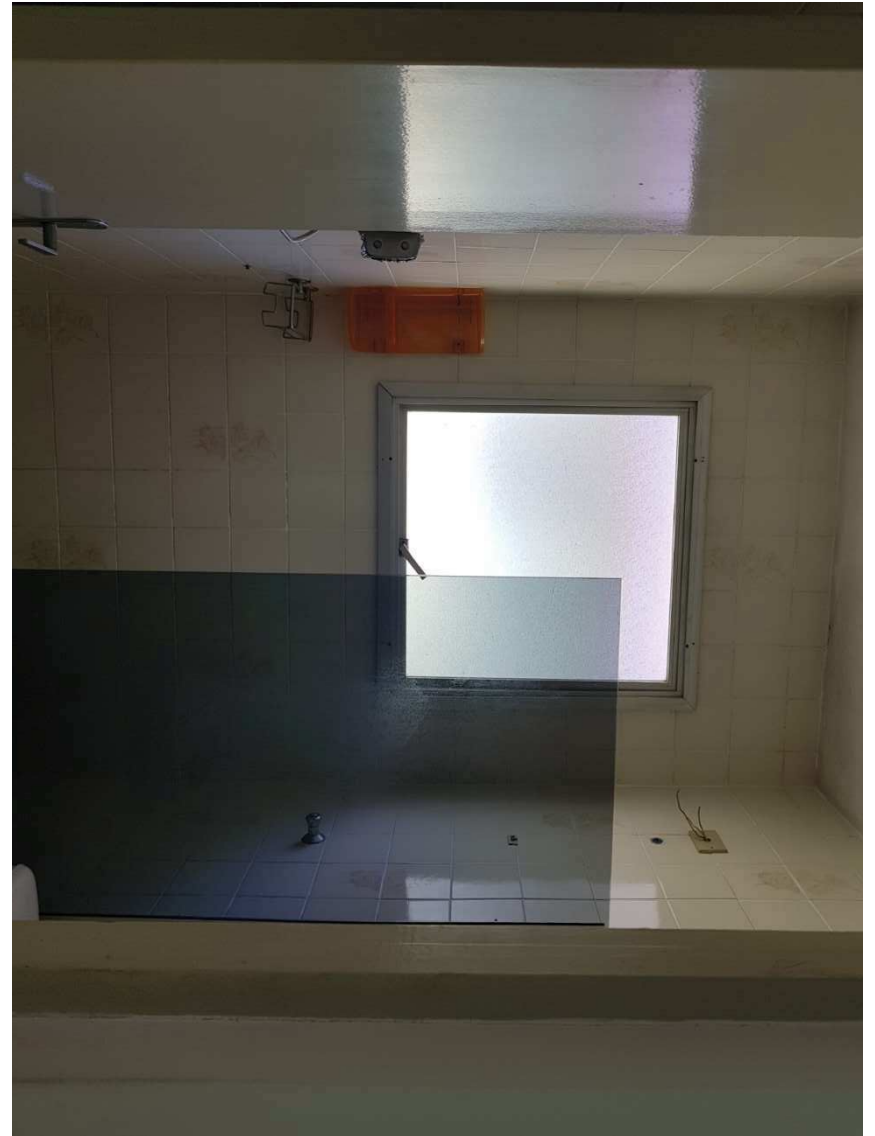
A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS DAS ÁREAS COMUNS DO CONJUNTO HABITACIONAL AMARALINAS, DO

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

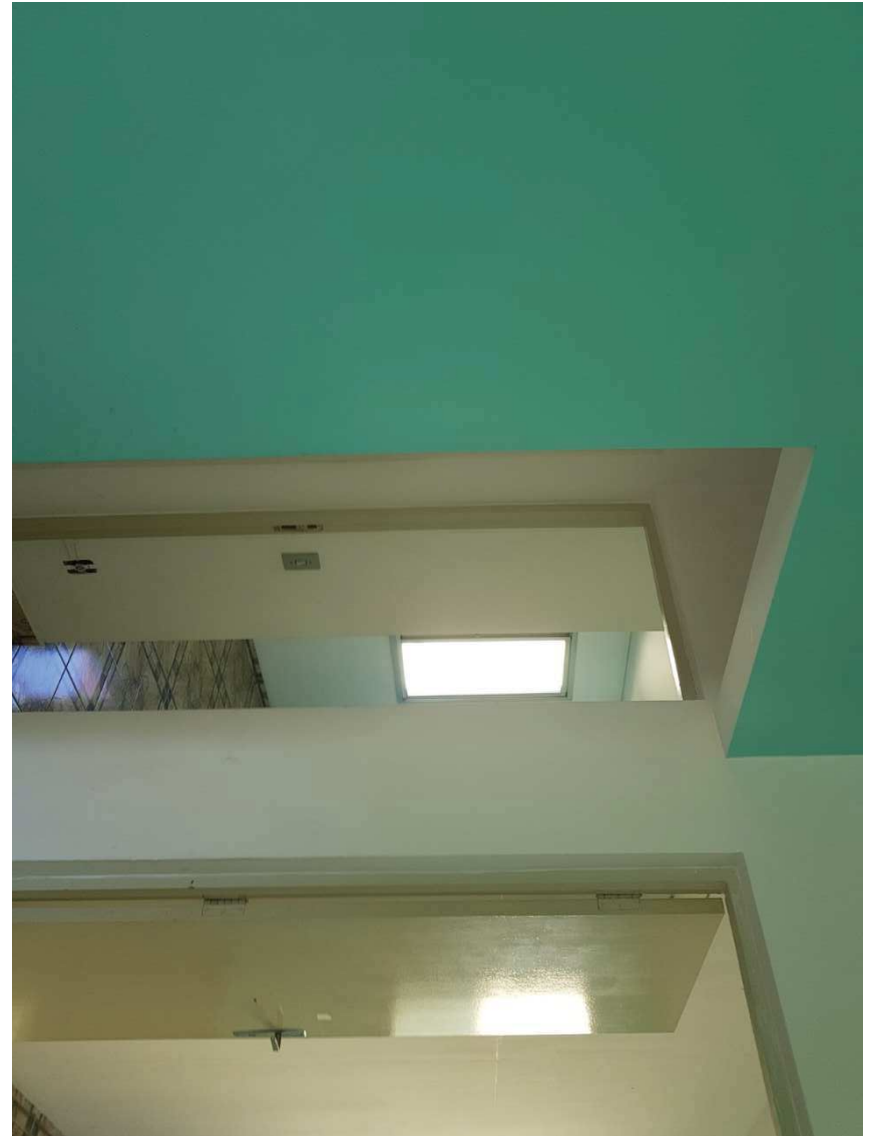
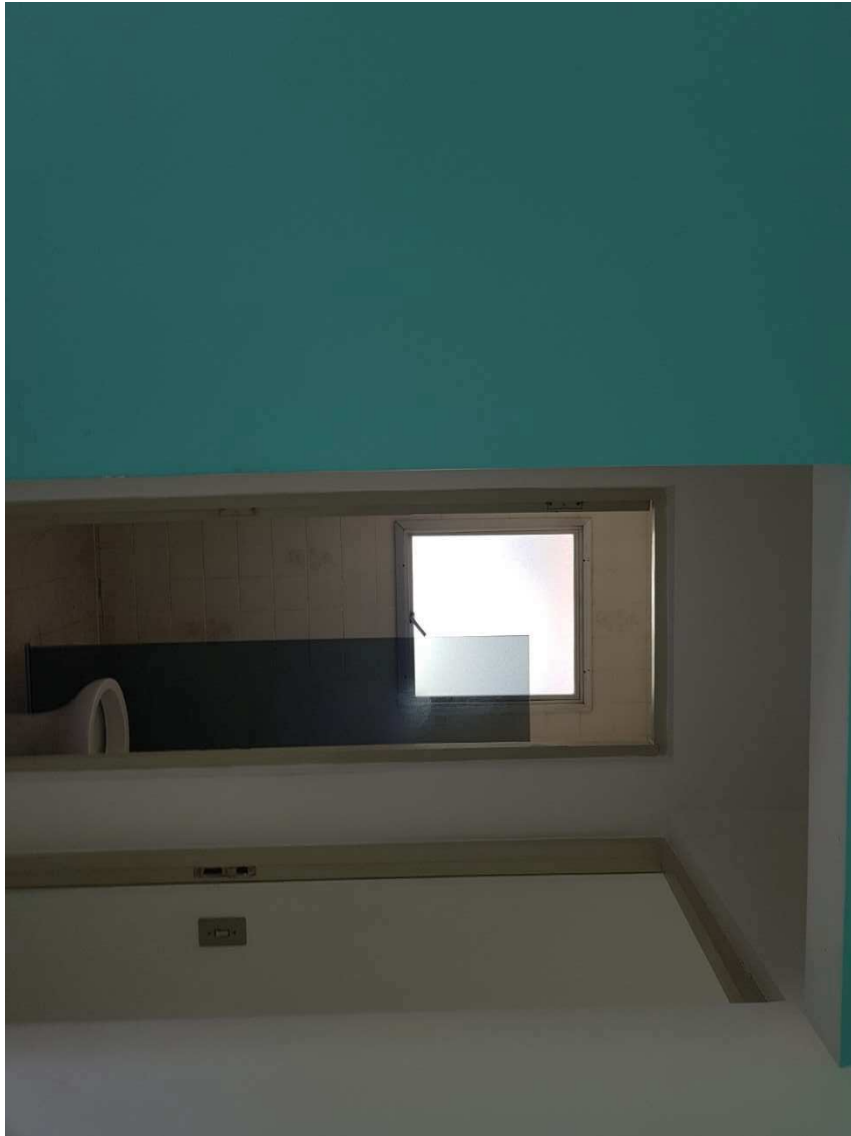
FOTOS

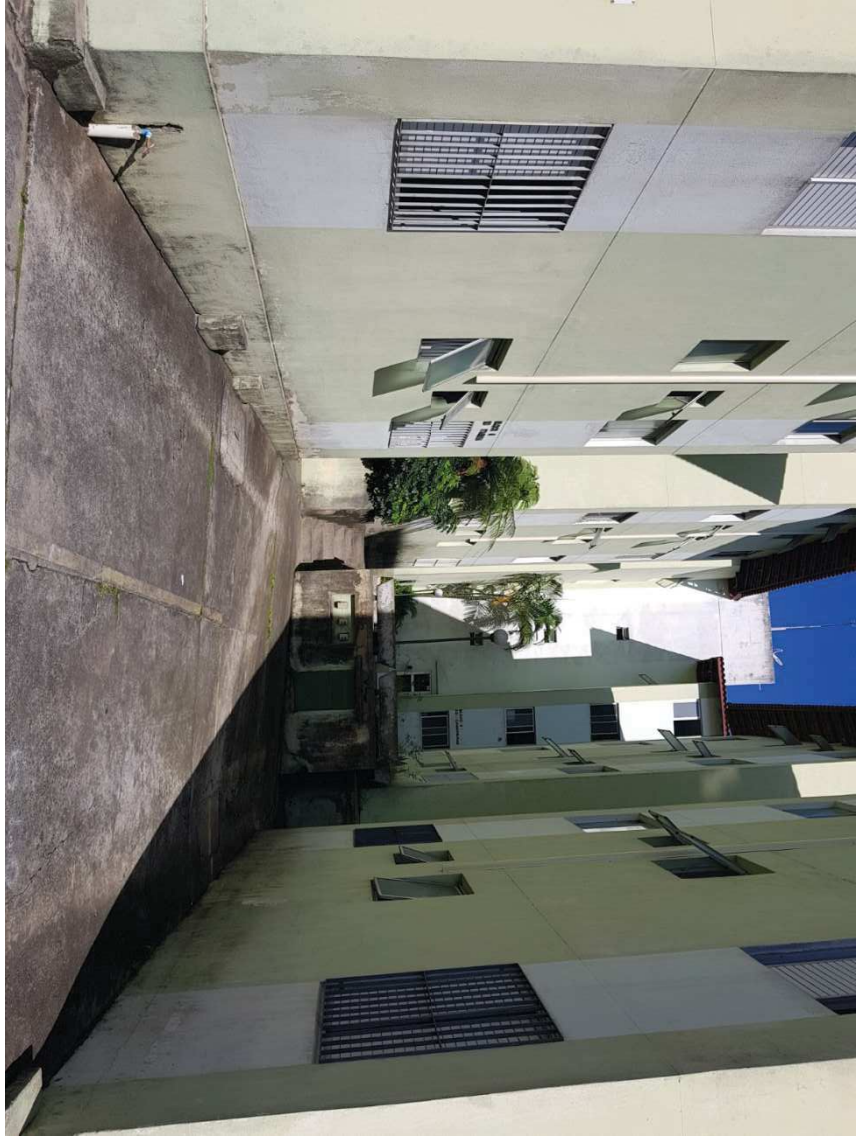














III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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 ²	46,43
VALOR UNITÁRIO = M ²	R\$ 2.704,85/

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

Substituindo e calculando:

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

Ou em números redondos:

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

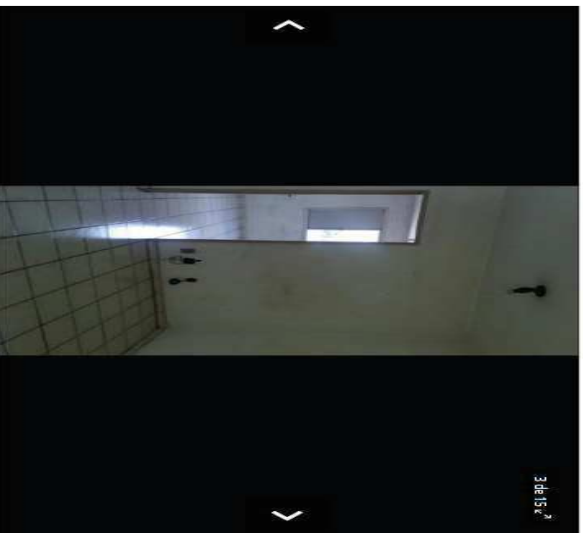
(*) Obs: Vu = R\$ 2.704,84/ m² (Dois mil, setecentos e quatro reais e oitenta e cinco centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

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\$ 3.355/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

CONFIRMAR ANUNCIANTE

Ao confirmar o anúncio, 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\$ 244.535,77

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 Califós
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.guaraimoveis.com.br/Imovel/apartamento-residencial-a-venda-baeta-neves-sao-bernardo-do-campo-ap51505/AP51505-GUA. The listing title is "Apartamento Residencial à venda, Baeta Neves, São Bernardo do Campo - AP51505, AP51505-GUA". The main image shows a multi-story apartment building with a logo on the facade. Below the image, there is a red box with the following information: "Venda R\$ 165,000", "Condomínio IPTU R\$ 240/mês R\$ 50/mês", and "Quer financiar? Faça uma simulação". Below this, there is a form with fields for "Nome", "Telefone", and "Email", and a "Enviar em contato" button. The text "Tenho interesse neste imóvel" is also visible. At the bottom of the page, the Guarairá logo and contact information are displayed: "Guairá Negócios Imobiliários", "Rua Continental, 853 - Jardim do Mar - São Bernardo do Campo/SP | (11) 4126-7300", and "Horário de Funcionamento: Segunda a Sexta-Feira, das 8h00 às 18h30. Aos sábados, plantão comercial das 9h às 13h." The browser's taskbar at the bottom shows the date and time as 23/04/2018, 16:32.

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 | R\$ 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 m², com média de valor de comercialização do m² de R\$ 3.381,07.

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

Valor do m² 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