



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª
VARA CIVIL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - SP.**

JOSÉ GERALDO NEVES JÚNIOR, perito nomeado e compromissado por V.Exa., para servir nos autos do processo nº 1035509-44.2015.8.26.0100, entre as partes

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALTOS DE VILA INGLESA

X

NEW DESIGNER INDUSTRIA E COMERCIO LTDA ME

em curso pelo Cartório do 6º Ofício, tendo procedido a todas as diligências e estudos necessários vêm, mui respeitosamente apresentar o respectivo

L A U D O



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

2

PLANO DE TRABALHO

1 - INTRODUÇÃO	- fls. 03
2 – VISTORIA	- fls. 05
2.1 – Características da Micro Região	- fls. 05
2.2 - Características do Imóvel Vistoriando	- fls. 05
3 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA PARA O IMÓVEL AVALIANDO	- fls. 17
3.1 – Metodologia Aplicada	- fls. 17
3.2 – Sequência de Cálculo	- fls. 24
4 – AVALIAÇÃO	- fls. 27
5 - ENCERRAMENTO	- fls. 29



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

3

1 - INTRODUÇÃO

O presente trabalho possui como objetivo precípuo determinar o valor real de venda correspondente ao apartamento 31 do Edifício Canterbury, que faz parte integrante do Condomínio Edifício Altos de Vila Inglesa, sito à Rua Mariano Baumghart nº 1.100, no bairro denominado por Vila Izabel, no Município, Comarca e Circunscrição Imobiliária de Campos do Jordão, Estado de São Paulo.

O mencionado apartamento se encontra cadastrado junto à municipalidade com o número de contribuinte 01.384.015, e devidamente registrado através da matrícula nº 17.149, do Cartório de Registro de Imóveis de Campos de Jordão, encerrando uma área de terreno da ordem de 374,71 m² e, compatível área construída útil de 184,40 m², área comum da ordem de 5,54 m² e área construída total de 189,94 m², em conformidade com os arquivos dos competentes Órgãos Públicos Municipais.

No sentido de melhor visualizar a situação privilegiada do imóvel em tela, será plotada a seguir foto aérea da micro região.



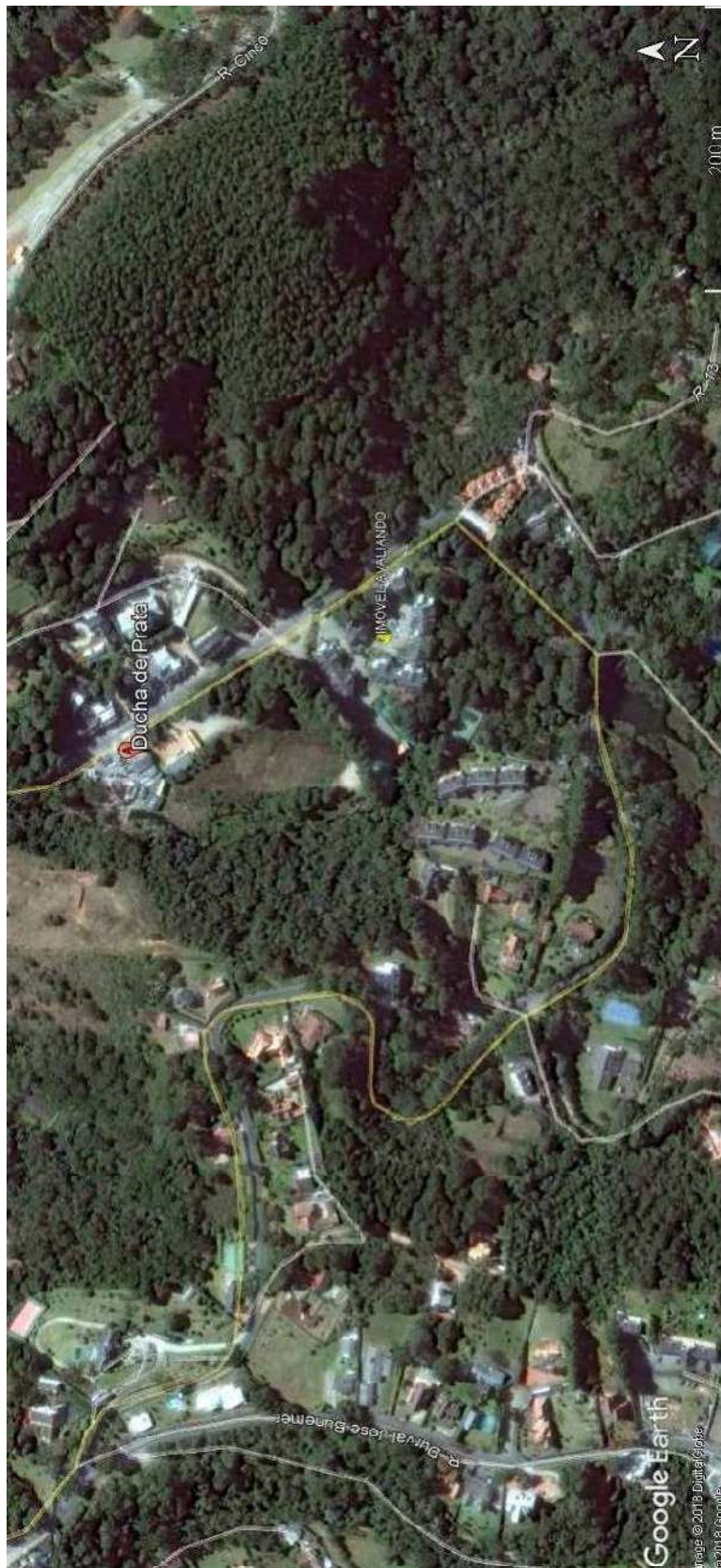
JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

5

2 - VISTORIA

2.1 – Características da Micro Região

Quando da realização da vistoria efetuada "in loco" ao imóvel expropriando, constatou o signatário estar o mesmo situado em zona urbana, devidamente valorizada e desenvolvida por apresentar o respectivo bairro alguns dos principais tipos de melhoramentos públicos, tais como: água encanada, energia elétrica, telefone, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjetas, coleta de lixo, transportes coletivos e etc..

2.2 - Características dos Imóveis Vistoriando

No sentido de atender ao preconizado no disposto no artigo 466, § 2º do Código de Processo Civil, o signatário comunicou os ilustres advogados através de e-mail, que segue abaixo, do dia e hora do início das diligências, ressaltando ainda que não fora indicado pelas partes Assistentes Técnicos.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

6

José Geraldo - Experts Engenharia

De: <lisa@alveslima.net>
 Data: sexta-feira, 27 de abril de 2018 16:58
 Para: "José Geraldo - Experts Engenharia" <jg@expertsengenharia.com.br>
 Cc: <aristide-roxa@bol.com.br>
 Assunto: RES. PROCESSO Nº 1035509-44.2015.8.26.0100 - 6ª VARA DE SANTO AMARO - AUTOR: Condomínio Edifício Altos de Vila Inglesa

Prezado José Geraldo, boa tarde.

Agradeço o contato e informo que o Sr. Aristide, copiado neste e-mail, já está ciente da diligência e o acompanhará no dia e horário marcados.

A unidade está desocupada (abandonada) e a chave se encontra com o Sr. Aristide.

Meus telefones para contato estão abaixo.
 Para falar com o Sr. Aristide, o telefone para contato é (12) 3663-5031.

Em caso de dúvidas, permaneço à disposição.

Atenciosamente,



Lisa Barbosa Alves Lima
 FONE 10.309
 11 4018.2234
 11 9748.4086
 www.alveslima.net
 Av. Nova de Julho, 1228, 7º andar, 31, Santos, SP

De: José Geraldo - Experts Engenharia [mailto:jg@expertsengenharia.com.br]
 Enviado em: sexta-feira, 27 de abril de 2018 16:10
 Para: lisa@alveslima.net
 Assunto: PROCESSO Nº 1035509-44.2015.8.26.0100 - 6ª VARA DE SANTO AMARO - AUTOR: Condomínio Edifício Altos de Vila Inglesa
 Prioridade: Alta

PREZADA DRA. LISA

Conforme já informado via telefone, serve o presente para oficializar a designação do dia 04 de maio de 2018 às 14:00 hs para a realização do início das diligências no caso em epígrafe.

O local de encontro será no endereço do edifício onde se encontra inscrito o imóvel penhorado.

Solicito ainda, que seja comunicado o Síndico e/ou o Zelador para que acompanhe a vistoria.

PEÇO A FINEZA DE CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA.

Atenciosamente,

ENG.º JOSÉ GERALDO NEVES JÚNIOR
 -Perito Judicial -

Dirigindo-se ao local em questão, pode o vistor, após a realização de minuciosa inspeção, obter os principais e indispensáveis subsídios necessários a elaboração do trabalho técnico ora desenvolvido.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

7

O signatário fora acompanhado nas diligências interna pelo Zelador, o qual prestou as informações necessárias sobre a área comum, da unidade autônoma e do condomínio propriamente dito.

O terreno na sua totalidade está situado em zona residencial, existindo a presença de pequenos comércios e prestações de serviço, possuindo uma topografia acidentada, uma superfície seca, um formato irregular, em nível em relação com a via pública.

FOTO Nº 01 – Vista da entrada principal do Condomínio Edifício Altos de Vila Inglesa, que abriga nove blocos de edifícios que integram o Condomínio.





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

8

FOTO Nº 02 – Vista frontal do Edifício Canterbury, que abriga o imóvel avaliando, onde pode-se constatar as suas características construtivas externa.



Quanto ao empreendimento erigido sobre o terreno acima descrito, fora constatado que o Condomínio é constituído por 9 edifícios, formado por 3 pavimentos tipos, constituídos por 2 apartamentos por andar, totalizando 54 unidades, sendo de dois, três, quatro e cinco quartos; possuindo ainda no pavimento térreo quadra poliesportiva, playground e quadra de tênis.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

9

FOTO Nº 03 – Vista em primeiro plano do playground e em segundo plano a quadra poliesportiva.

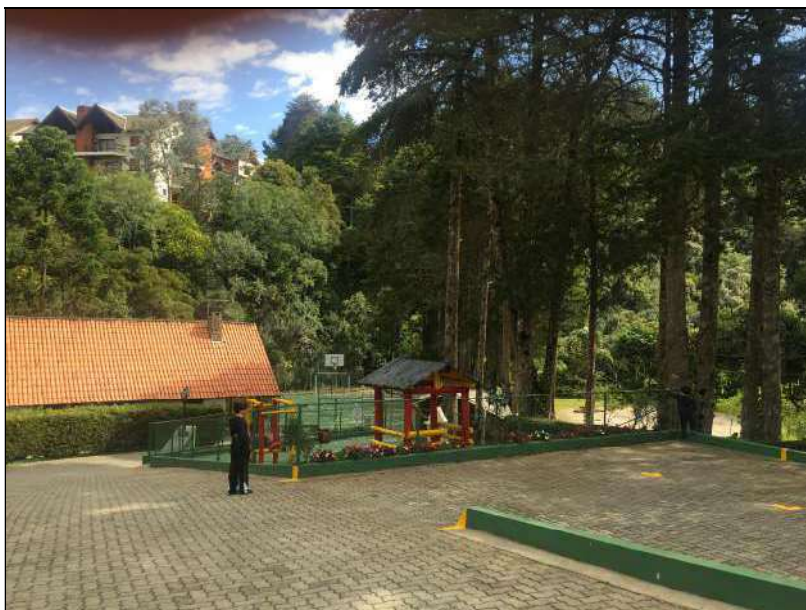


FOTO Nº 04 – Vista da quadra de tênis que serve o empreendimento do Condomínio Edifício Altos de Vila Inglesa.





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

10

Assim, conforme constatação devidamente efetuada trata-se o imóvel de um bem de caráter residencial, dispondo das particulares dependências: 1º pavimento – Sala Estar/Jantar, varanda com churrasqueira, cozinha, área de serviço, 4 quartos sendo três suítes, banheiro social, Mezanino – Sala de TV, quarto da suíte e banheiro da suíte; as quais constituem o imóvel a ser avaliado.

Quanto as características construtivas dos acabamentos empregados nas mencionadas dependências, fez-se possível verificar o que segue:

- Áreas Secas

Piso: Revestido em tábua corrida e carpete.

Paredes: Revestidas com massa corrida com pintura à base de tinta acrílica.

Forro: Laje e forro de madeira.

Esquadrias: Madeira.

- Áreas Molháveis

Piso: Revestido em cerâmica.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

11

Paredes: Revestidas com revestimento cerâmico com junta à prumo até a altura do teto.

Forro: Laje e forro de madeira.

Esquadrias: Madeira.

FOTO N° 05 – Vista em primeiro plano da sala do apartamento, e em segundo plano a cozinha com passa prato, onde pode-se notar as suas características construtivas.





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

12

FOTO N° 06 – Vista da varanda do apartamento que é servida por churrasqueira e pia, onde pode-se notar as suas características construtivas.



FOTO N° 07 – Vista da cozinha do apartamento, onde pode-se notar as suas características construtivas.





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

13

FOTO N° 08 – Vista da área de serviço do apartamento, onde pode-se notar as suas características construtivas.



FOTO N° 09 – Vista de um dos quartos suíte, tendo em segundo plano o banheiro que o serve, onde pode-se notar as suas características construtivas.





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

14

FOTO N° 10 – Vista de um dos banheiros que serve uma das suítes, onde pode-se notar as suas características construtivas.



FOTO N° 11 – Vista da sala de TV que fica no mezanino, onde pode-se notar as suas características construtivas.





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

15

FOTO Nº 12 – Vista do quarto da suíte do mezanino, onde pode-se notar as suas características construtivas.



O Edifício Canterbury em questão detém as seguintes características externas, e ainda as particularidades que seguem:

Fachada – Revestida com massa fina com pintura à base de tinta acrílica.

Recuos – Recoberto em piso intertravado de concreto.

Garagem – 1 vaga descoberta indeterminada.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

16

Hall de Entrada – Piso recoberto com ardósia; paredes revestidas em massa corrida com pintura à base de tinta acrílica; forro em madeira, esquadrias de madeira.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

17

3 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA PARA O IMÓVEL AVALIANDO

3.1 – Metodologia Aplicada

Para o presente caso será empregado o método comparativo, o qual consiste essencialmente, na comparação de valores de venda conhecidos de imóveis que possuem características comparáveis e semelhantes ao imóvel avaliando, tanto quanto na sua localização na mesma região geoeconômica, quanto na sua situação através dos índices fiscais da Planta Genérica de Valores, quanto a seu padrão construtivo, quanto a sua idade aparente, quanto a sua contemporaneidade, afim de que, não se produzam resultados distorcidos da realidade de mercado e da economia vigente.

3.1.1 - Conceito



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

18

O valor de venda para o apartamento avaliando

será obtido mediante a utilização da expressão matemática abaixo:

$$Vim = Vu \cdot Au \cdot Ftr \cdot Fat \cdot Fpc \cdot Fid \cdot Fg \cdot Fd \cdot Fb$$

Onde :

Vim = valor de venda do apartamento;

Vu = valor unitário básico do metro quadrado unitário;

Au = área útil de construção;

Ftr = fator de transposição;

Fat = fator de atualização;

Fpc = fator de padrão construtivo;

Fid = fator de idade da construção;

Fg = fator de número de garagens;

Fd = fator de número de dormitórios;

Fb = fator de número de banheiros;



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPÉ

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

19

3.1.2- Determinação do Valor Unitário do Metro Quadrado Unitário

Para a determinação do valor unitário básico do metro quadrado unitário final, foram realizadas pesquisas de diversos valores de venda de apartamentos, colhidas em ofertas e/ou transações sendo todas elas analisadas e homogeneizadas, nos moldes das seguintes normas e estudos, como segue:

- NBR 5676 – Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT;
- NBR 13.752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil da ABNT;
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2011 do IBAPÉ;
- Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPÉ-SP;
- Estudo da Comissão de Peritos nomeada pelos MM. Juízes das Varas da Fazenda da Capital – Edificações – Valores de Venda – 2.002, versão 2.007; como também pelo estudo de VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPÉ/SP.

3.1.2.1 - Equivalência de Paradigma



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

20

No caso avaliando, devemos classificar os apartamentos conforme as características quanto a sua região geoeconômica, adotando-se para tanto fatores preponderantes na influência do seu valor de mercado, tais como, oferta, número de vagas de garagens, número de suítes, transposição, atualização, padrão construtivo e idade.

Para tanto se criará uma situação paradigma idêntica ao do avaliando, levando-se em consideração todas as ponderações colocadas acima, para que assim torne-se possível determinar o valor unitário básico do metro quadrado unitário para uma situação em questão para o presente caso, ou seja, para o local avaliando e na data do laudo devidamente homogeneizado para tal situação, para posteriormente determinar o valor de venda para o apartamento avaliando levando-se em conta somente o valor unitário básico do metro quadrado e a área útil construída.

3.1.2.2 – Fator de Elasticidade da Oferta (Fo)



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

21

No caso da análise se referir a oferta, dar-se-á um desconto de 10% para compensar a superestimativa do valor normalmente atribuída pelos proprietários.

3.1.2.3 - Fator de Transposição (Ftr)

A transposição dos valores locativos unitários dos elementos comparando para o local avaliando, será realizada, quando necessária, utilizando-se os índices fiscais publicados pela respectiva Prefeitura Municipal, através da Planta Genérica de Valores.

3.1.2.4 - Fator de Atualização (Fat)

A atualização ou retroação dos valores locativos unitários dos elementos de uma época para outra, será feita por intermédio dos Índices Econômicos da FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

22

3.1.2.5 - Fator de Padrão Construtivo (Fpc)

O fator de padrão construtivo será obtido levando em consideração, em relação aos padrões dos elementos comparando e avaliando, os intervalos relativos a cada padrão construtivo publicados no Estudo da Comissão de Peritos nomeada pelos MM. Juízes das Varas da Fazenda da Capital – Edificações – Valores de Venda – 2.002, versão 2.007, como também pelo estudo de VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP.

3.1.2.6 - Fator de Idade (Fid)

O fator de idade das construções dos apartamentos avaliando e comparando, terão determinadas as suas depreciações físicas através da idade real do imóvel, por intermédio do método de “Ross/Heidecke”, representado pela seguinte expressão matemática.

$$F_{OC} = R + K * (1 - R)$$



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

23

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heidecke.

3.1.2.7 – Fator de Garagem (Fg)

A existência de garagem no prédio em que se encontra o apartamento comparando ou o avaliando trará uma valorização ou desvalorização a estes, caso possua ou não vaga de garagem que sirva a unidade, pois, sem a menor sombra de dúvida tal equipamento nos dias de hoje é preponderante na questão valorizante ou desvalorizante sobre o seu valor do imóvel.

3.1.2.8 – Fator de Número de Quartos (Fq)



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

24

A existência de mais ou menos quartos no apartamento comparando ou o avaliando trará uma valorização ou desvalorização a estes, caso possua ou não suíte, como também quarto de empregada, que sirva a unidade, pois, sem a menor sombra de dúvida tal equipamento é fundamental na questão valorizante ou desvalorizante sobre o valor do imóvel.

3.1.2.9 – Fator de Número de Banheiros (Fb)

A existência de mais de um banheiro no apartamento comparando ou o avaliando trará uma valorização ou desvalorização a estes, caso possua mais ou menos banheiros que sirva a unidade, pois, sem a menor sombra de dúvida tal equipamento é fundamental na questão valorizante ou desvalorizante sobre o valor do imóvel.

3.2 - Sequência de Cálculo



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

25

Os cálculos para fixação do valor locativo do metro quadrado dos apartamentos pertencentes aos elementos comparando para o local avaliando, será obtido mediante a seguinte sequência matemática:

$$Vu = \frac{Vim \cdot Fo \cdot Ftr \cdot Fat \cdot Fpa \cdot Fid \cdot Fg \cdot Fq \cdot Fb}{Au \cdot Ftrx \cdot Fatx \cdot Fpax \cdot Fidx \cdot Fgx \cdot Fqx \cdot Fbx}$$

Onde:

Vu = valor básico unitário do elemento comparando para o local avaliando devidamente homogeneizado;

Vim = valor locativo do elemento comparando;

Fo = fator de redução de oferta;

Au = área útil construída do apartamento comparando;

Ftr = fator de transposição para o apartamento paradigma;

Ftrx = fator de transposição do elemento comparando;

Fat = fator de atualização para o apartamento paradigma;

Fatx = fator de atualização do elemento comparando;

Fpa = fator de padrão construtivo para o apartamento paradigma;

Fpax = fator de padrão construtivo do elemento comparando;



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

26

- Fid = fator de idade para o apartamento paradigma;
- Fidx = fator de idade do elemento comparando;
- Fg = fator de número de garagens do apartamento paradigma;
- Fgx = fator de número de garagens do elemento comparando;
- Fq = fator de número de quartos do apartamento paradigma;
- Fqx = fator de número de quartos do elemento comparando;
- Fb = fator de número de banheiros do apartamento paradigma;
- Fbx = fator de número de banheiros do elemento comparando;



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

27

4 - AVALIAÇÃO

Para se obter o valor de venda para o imóvel avaliando, deve-se observar as seguintes características:

Área útil construída: 184,40 m²;

Padrão construtivo: APSu (Apartamento Padrão Superior, limite médio, sem elevador);

Elevador: não;

Idade real: 27 anos;

Estado de conservação: Necessitando de reparos simples e importantes (F);

Número de Vagas de Garagem: 1;

Número de Quartos: 5 quartos;

Número de Banheiros: 4 banheiros;

I = índice econômico referente a Abril/18;

I = 489,51;

i = índice do local, segundo Planta Genérica de Valores, publicada pela Prefeitura Municipal;

i = 100,00.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

28

Isto posto e baseando-se que o valor unitário do metro quadrado unitário final devidamente determinado no Anexo I do presente trabalho monta em R\$ 3.162,52/m² para o mês da avaliação, pode-se obter então o valor correspondente ao valor real e venda para o imóvel em questão.

De posse do supracitado valor do metro quadrado unitário final e aplicando-se a fórmula mencionada anteriormente, pode-se então calcular o valor imóvel, como segue

$$Vu = R\$ 3.162,52/m^2$$

$$Au = 184,40 \text{ m}^2$$

Portanto, tem-se:

$$Vim = R\$ 3.162,52/m^2 \times 184,40 \text{ m}^2$$

$$Vim = R\$ 583.168,69 \text{ (Abril/18)}$$

Que em números redondos estaria representado pelo valor abaixo:

Vapto = R\$ 583.000,00 (ABRIL/18)



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias


Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

29

5 – ENCERRAMENTO

Certo de ter cumprido a missão que me foi confiada por V.Exa., encerro o presente Laudo de Avaliação, que vai digitado em 29 (vinte e nove) folhas, todas no anverso, estando a última devidamente assinada. Acompanha 01 (um) anexo.

São Paulo, 07 de maio de 2.018.


ENG. JOSÉ GERALDO NEVES JÚNIOR
 * PERITO JUDICIAL
 * Engenheiro Consultor do Tribunal de Justiça Militar do Estado de São Paulo
 * CREA nº 060809292
 * CRECI nº 40.304
 * Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
 * Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental
 * Membro Titular do IBAPE
 * Ex-Coordenador Geral da Seção Regional de Santos e Região do IBAPE /SP
 * Ex-Coordenador da Comissão de Engenharia de Avaliações e Perícias da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Santos
 * Ex-Membro Titular da Comissão Técnica de Arbitramento de Valores Fiscais da Prefeitura Municipal de Santos.
 * Perito Judicial nas Comarcas de Santos, Guarujá, São Vicente, Praia Grande, Cubatão, Itanhaém, S. André e São Paulo.

arquivo word: 6027SPSTA



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

30

A N E X O I

Cálculo do Valor Unitário Básico Homogeneizado do Metro Quadrado para o
Local Avaliando



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

31

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO: Rua Mariano Baumgart nº 1.100 apto. 31 - Edifício Canterbury

BAIRRO: Vila Izabel

CIDADE: Campos de Jordão

COMPARTIMENTOS: Sala Estar/Jantar, varanda, copa/cozinha, área de serviço, quarto e WC de empregada, 4 quartos sendo três suítes

ELEVADOR: () SIM (X) NÃO

ÁREA CONSTRUÍDA ÚTIL: 184,40 m² SITUAÇÃO: Frente

TRATAMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

* Área Útil

Considerou-se na avaliação apenas a área útil tanto para o imóvel avaliando como para os elementos comparandos.

* Atualização

Atualização dos valores unitários feita com base em indexador econômico.

Índice econômico: FIPE p/ abr-18

IPC/FIPE: Fat = 489,51

* Elasticidade

Quando os valores obtidos provêm de ofertas, incide um desconto para compensar para compensar a superestimativa natural das mesmas.

Desconto: Fo = 0,90

* Padrão Construtivo

Considera a valia diretamente proporcional ao padrão construtivo.

Padrão do avaliando: APSu - limite médio - sem elevador

Fator de comercialização: Fpc = 2,2260

* Depreciação em função da Idade

Considera a valia inversamente proporcional da idade aparente dos imóveis.

Idade real do avaliando: 27 anos

Estado de conservação: Necessitando de reparos simples e importantes (F)

Foc = 0,6424

* Dormitórios

Considera a valia diretamente proporcional a quantidade de dormitórios.

Número de dormitórios do avaliando (paradigma): 5

Variação escalar acumulativa: 0,15 Fd = 1,75



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

32

*** Banheiros**

Considera a valia diretamente proporcional a quantidade de banheiros.

Número de banheiros do avaliando (paradigma):

4

Varição escalar acumulativa:

0,10

Fb =

1,40

*** Vagas de Garagem**

Considera a valia diretamente proporcional a quantidade de vagas de garagem

Número de vagas do avaliando (paradigma):

1

Varição escalar acumulativa:

0,10

Fvg =

1,10

*** Transposição**

Segundo a relação entre os valores de lançamentos fiscais ou dos índices da última

Planta Genérica de Valores publicada pela Municipalidade.

Índice Fiscal (I.F.):

100,00



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

33

ELEMENTO COMPARANDO 01

Tipo:	Apartamento		Situação:	Frente	
Endereço:	Rua Mariano Baumgart nº 1.100 apto. 32 - Edifício Canterbury				
Bairro:	Vila Izabel				
Índice Fiscal:	100,00				
Área Útil:	184,40 m ²				
Área Comum:	0,00 m ²				
Área Total:	0,00 m ²				
Dormitórios:	5	Fd =	1,75		
Banheiros:	4	Fb =	1,40		
Vagas Garagem:	1	Fg =	1,10		
Padrão Construtivo:	APSu	Fpc =	2,2260		
Estado de Conservação:	Entre regular e reparo simples (D)				
Idade real:	27 anos	Foc =	0,7620		
Valor:	R\$ 720.000,00				
Modalidade:	Venda				
Natureza:	Oferta	Fo =	0,90		
Data da Pesquisa:	abr-18	Fat =	489,51		
Fonte:	Zelador				
Informante:	Aristides				
Telefone:	3663-5051				
A - Preço Líquido:	R\$ 720.000,00				
B - Área Útil:	184,40 m ²				
C - Fator Elasticidade:	0,90				
D - Fator Padrão:	1,0000				
E - Fator Idade:	0,8430				
F - Fator Dormitórios:	1,00				
G - Fator Banheiros:	1,00				
H - Fator Garagem:	1,00				
I - Fator Transposição:	1,0000				
J - Fator Atualização:	1,0000				

$$Vut\ 01 = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J$$

$$Vut\ 01 = \text{R\$ } 2.962,54 /m^2$$



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

34

ELEMENTO COMPARANDO 02

Tipo:	Apartamento	Situação:	Frente
Endereço:	Rua Mariano Baumgart nº 1.100 apto. 11 - Edifício New Castel		
Bairro:	Vila Izabel		
Índice Fiscal:	100,00		
Área Útil:	144,20 m ²		
Área Comum:	0,00 m ²		
Área Total:	0,00 m ²		
Dormitórios:	3	Fd =	1,45
Banheiros:	3	Fb =	1,30
Vagas Garagem:	1	Fg =	1,10
Padrão Construtivo:	APSu	Fpc =	2,2260
Estado de Conservação:	Regular (C) reformado		
Idade real:	27 anos	Foc=	0,8080
Valor:	R\$ 500.000,00		
Modalidade:	Venda		
Natureza:	Transação	Fo =	1,00
Data da Pesquisa:	dez-17	Fat =	489,40
Fonte:	Zelador		
Informante:	Aristides		
Telefone:	3663-5051		
A - Preço Líquido:	R\$ 500.000,00		
B - Área Útil:	144,20 m ²		
C - Fator Elasticidade:	1,00		
D - Fator Padrão:	1,0000		
E - Fator Idade:	0,7950		
F - Fator Dormitórios:	1,21		
G - Fator Banheiros:	1,08		
H - Fator Garagem:	1,00		
I - Fator Transposição:	1,0000		
J - Fator Atualização:	1,0002		

$$\text{Vut 02} = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J$$

$$\text{Vut 02} = \text{R\$ 3.583,83 /m}^2$$



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

35

ELEMENTO COMPARANDO 03

Tipo:	Apartamento		Situação:	Frente	
Endereço:	Rua Mariano Baumgart nº 1.100 apto. 22 - Edifício Oxford				
Bairro:	Vila Izabel				
Índice Fiscal:	100,00				
Área Útil:	124,80 m ²				
Área Comum:	0,00 m ²				
Área Total:	0,00 m ²				
Dormitórios:	2	Fd =	1,30		
Banheiros:	2	Fb =	1,20		
Vagas Garagem:	1	Fg =	1,10		
Padrão Construtivo:	APSu	Fpc =	2,4060		
Estado de Conservação:	Regular (C) reformado				
Idade real:	27 anos	Foc =	0,8080		
Valor:	R\$ 430.000,00				
Modalidade:	Venda				
Natureza:	Oferta	Fo =	0,90		
Data da Pesquisa:	abr-18	Fat =	489,51		
Fonte:	Zelador				
Informante:	Aristides				
Telefone:	3663-5051				
A - Preço Líquido:	R\$ 430.000,00				
B - Área Útil:	124,80 m ²				
C - Fator Elasticidade:	0,90				
D - Fator Padrão:	0,9252				
E - Fator Idade:	0,7950				
F - Fator Dormitórios:	1,35				
G - Fator Banheiros:	1,17				
H - Fator Garagem:	1,00				
I - Fator Transposição:	1,0000				
J - Fator Atualização:	1,0000				

$$Vut\ 03 = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J$$

$$Vut\ 03 = \text{R\$ } 3.582,30 /m^2$$



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

36

ELEMENTO COMPARANDO 04

Tipo:	Apartamento		Situação:	Frente	
Endereço:	Rua Mariano Baumgart nº 1.100 apto. 21 - Edifício Briston				
Bairro:	Vila Izabel				
Índice Fiscal:	100,00				
Área Útil:	165,30 m ²				
Área Comum:	0,00 m ²				
Área Total:	0,00 m ²				
Dormitórios:	3	Fd =	1,45		
Banheiros:	3	Fb =	1,30		
Vagas Garagem:	1	Fg =	1,10		
Padrão Construtivo:	APSu	Fpc =	2,4060		
Estado de Conservação:	Regular (C) reformado				
Idade real:	27 anos	Foc =	0,8080		
Valor:	R\$ 600.000,00				
Modalidade:	Venda				
Natureza:	Oferta	Fo =	0,90		
Data da Pesquisa:	abr-18	Fat =	489,51		
Fonte:	Zelador				
Informante:	Aristides				
Telefone:	3663-5051				
A - Preço Líquido:	R\$ 600.000,00				
B - Área Útil:	166,50 m ²				
C - Fator Elasticidade:	0,90				
D - Fator Padrão:	0,9252				
E - Fator Idade:	0,7950				
F - Fator Dormitórios:	1,21				
G - Fator Banheiros:	1,08				
H - Fator Garagem:	1,00				
I - Fator Transposição:	1,0000				
J - Fator Atualização:	1,0000				

$$Vut\ 04 = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J$$

$$Vut\ 04 = \text{R\$ } 3.100,69 /m^2$$



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

37

ELEMENTO COMPARANDO 05

Tipo:	Apartamento		Situação:	Frente	
Endereço:	Rua Mariano Baumgart nº 1.100 apto. 21 - Edifício Lancaster				
Bairro:	Vila Izabel				
Índice Fiscal:	100,00				
Área Útil:	144,20 m ²				
Área Comum:	0,00 m ²				
Área Total:	0,00 m ²				
Dormitórios:	3	Fd =	1,45		
Banheiros:	3	Fb =	1,30		
Vagas Garagem:	1	Fg =	1,10		
Padrão Construtivo:	APSu	Fpc =	2,2260		
Estado de Conservação:	Entre regular e reparo simples (D)				
Idade real:	27 anos	Foc =	0,7620		
Valor:	R\$ 460.000,00				
Modalidade:	Venda				
Natureza:	Oferta	Fo =	0,90		
Data da Pesquisa:	abr-18	Fat =	489,51		
Fonte:	Zelador				
Informante:	Aristides				
Telefone:	3663-5051				
A - Preço Líquido:	R\$ 460.000,00				
B - Área Útil:	144,20 m ²				
C - Fator Elasticidade:	0,90				
D - Fator Padrão:	1,0000				
E - Fator Idade:	0,8430				
F - Fator Dormitórios:	1,21				
G - Fator Banheiros:	1,08				
H - Fator Garagem:	1,00				
I - Fator Transposição:	1,0000				
J - Fator Atualização:	1,0000				

$$Vut\ 05 = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J$$

$$Vut\ 05 = R\$ 3.145,87 /m^2$$



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

38

ELEMENTO COMPARANDO 06

Tipo:	Apartamento	Situação:	Frente
Endereço:	Rua Mariano Baumgart nº 1.100 apto. 32 - Edifício New Port		
Bairro:	Vila Izabel		
Índice Fiscal:	100,00		
Área Útil:	144,20 m ²		
Área Comum:	0,00 m ²		
Área Total:	0,00 m ²		
Dormitórios:	3	Fd =	1,45
Banheiros:	3	Fb =	1,30
Vagas Garagem:	1	Fg =	1,10
Padrão Construtivo:	APSu	Fpc =	2,2260
Estado de Conservação:	Entre regular e reparo simples (D)		
Idade real:	27 anos	Foc =	0,7620
Valor:	R\$ 410.000,00		
Modalidade:	Venda		
Natureza:	Transação	Fo =	0,90
Data da Pesquisa:	nov-17	Fat =	486,74
Fonte:	Zelador		
Informante:	Aristides		
Telefone:	3663-5051		
A - Preço Líquido:	R\$ 410.000,00		
B - Área Útil:	144,20 m ²		
C - Fator Elasticidade:	0,90		
D - Fator Padrão:	1,0000		
E - Fator Idade:	0,8430		
F - Fator Dormitórios:	1,21		
G - Fator Banheiros:	1,08		
H - Fator Garagem:	1,00		
I - Fator Transposição:	1,0000		
J - Fator Atualização:	1,0057		

$$Vut\ 06 = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J$$

$$Vut\ 06 = \text{R\$ } 2.819,88 /m^2$$



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

39

ELEMENTO COMPARANDO 07

Tipo:	Apartamento	Situação:	Frente
Endereço:	Rua Mariano Baumgart nº 1.100 apto. 12 - Edifício Glasgow		
Bairro:	Vila Izabel		
Índice Fiscal:	100,00		
Área Útil:	144,20 m ²		
Área Comum:	0,00 m ²		
Área Total:	0,00 m ²		
Dormitórios:	3	Fd =	1,45
Banheiros:	3	Fb =	1,30
Vagas Garagem:	1	Fg =	1,10
Padrão Construtivo:	APSu	Fpc =	2,2260
Estado de Conservação:	Entre regular e reparo simples (D)		
Idade real:	27 anos	Foc =	0,7620
Valor:	R\$ 380.000,00		
Modalidade:	Venda		
Natureza:	Transação	Fo =	1,00
Data da Pesquisa:	mar-17	Fat =	480,35
Fonte:	Zelador		
Informante:	Aristides		
Telefone:	3663-5051		
A - Preço Líquido:	R\$ 380.000,00		
B - Área Útil:	144,20 m ²		
C - Fator Elasticidade:	1,00		
D - Fator Padrão:	1,0000		
E - Fator Idade:	0,8430		
F - Fator Dormitórios:	1,21		
G - Fator Banheiros:	1,08		
H - Fator Garagem:	1,00		
I - Fator Transposição:	1,0000		
J - Fator Atualização:	1,0191		

$$Vut\ 07 = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J$$

$$Vut\ 07 = \text{R\$ } 2.942,57 /m^2$$



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

40

TABELA DE CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

ELEM.	ENDEREÇO	Vut
1	Rua Mariano Baumghart nº 1.100 apto. 32 - Edifício Canterbury	2.962,54
2	Rua Mariano Baumghart nº 1.100 apto. 11 - Edifício New Castel	3.583,83
3	Rua Mariano Baumghart nº 1.100 apto. 22 - Edifício Oxford	3.582,30
4	Rua Mariano Baumghart nº 1.100 apto. 21 - Edifício Briston	3.100,69
5	Rua Mariano Baumghart nº 1.100 apto. 21 - Edifício Lancaster	3.145,87
6	Rua Mariano Baumghart nº 1.100 apto. 32 - Edifício New Port	2.819,88
7	Rua Mariano Baumghart nº 1.100 apto. 12 - Edifício Glasgow	<u>2.942,57</u>
		22.137,67

De posse da média aritmética, far-se-á o saneamento aplicando-se um fator de 30% acima e abaixo da média, verificando-se se todos os elementos extrapolam este intervalo, ou não.

Média Aritimética =	3.162,52 /m ²
Limite Inferior (- 30%) =	2.213,77 /m ²
Limite Superior (+30%) =	4.111,28 /m ²

Como todos os elementos se enquadram dentro do intervalo acima determinado, tem-se, finalmente, o valor unitário básico do metro quadrado homogeneizado para o imóvel avaliado, como segue:

Vut =	R\$ 3.162,52 /m²
data base	abr-18



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª
VARA CIVIL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - SP.**

PROCESSO Nº 1035509-44.2015.8.26.0100 – Cumprimento de Sentença

A.: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALTOS DE VILA INGLESA

R.: NEW DESIGNER INDUSTRIA E COMERCIO LTDA ME.

JOSÉ GERALDO NEVES JÚNIOR, perito nomeado e compromissado por V.Exa., para servir nos autos do processo em epígrafe, tendo entregue o respectivo Laudo em Cartório e em razão do depósito realizado pela Autora, vem, mui respeitosamente, requerer o levantamento dos honorários definitivos (fls. 92), COM URGÊNCIA EM RAZÃO DE SEU CARÁTER ALIMENTAR.

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, 07 de maio de 2018.

ENG. JOSÉ GERALDO NEVES JÚNIOR
- PERITO JUDICIAL -

6027SPSTA