

2299 81/2011

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA VARA DISTRITAL DE ILHABELA – COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO

PROCESSO : 0004273-77.2011.8.26.0247
3866/11

AÇÃO : PRECATÓRIA

REQUERENTE : REAVER COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA

REQUERIDO : CARLOS EDUARDO SALVATE

IMP. Nº 18. 198/2011/4. 18. - 04. 0005832-51

SOLUÇÕES EM PERÍCIAS DE ENGENHARIA VITOR BEVILACQUA

Rua dos Expedicionários, 198
11.930 - 000 Pariquera Açu - SP
Tel (13) 3856-1626/97491106/3856-1223
e-mail : vitor122@itelefonica.com.br

Perito Judicial nomeado nos Autos da Ação

acima e após estudo dos Autos, identificação do local, vistoria, diligências, confecção de plantas e cálculos, vem à presença de Vossa Excelência para apresentar o seu:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL DE MATRÍCULA : 18.054

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO

Vitor Bevilacqua – Soluções em Perícias de Engenharia - Rua dos Expedicionários, 198 Pariquera – Açu
SP CEP 11.930 000 Tel (13) 38561626 / 97491106 / 38561223 e-mail vitor122@itelefonica.com.br

IMP. Nº 18. 198/2011/4. 18. - 04. 0005832-51

2300 82
J

1 - INTRODUÇÃO

1.1 - PRELIMINARES

O presente Laudo Pericial tem a finalidade da avaliação nos moldes do valor de mercado de um imóvel cadastrado sob Matrícula nº 18.054 junto do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião.

1.2 - DETERMINAÇÃO DA PROVA PERICIAL

As fls. 47 dos Autos, o Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito do Fórum Distrital de Ilhabela determinou a realização de Prova Pericial onde nomeou este Perito para a confecção dos Trabalhos.

2301 83
Juno



SOLUÇÕES EM PERÍCIAS DE ENGENHARIA VITOR BEVILACQUA

Rua dos Expedicionários, 198
11.930 - 000 Pariqueira Açu - SP
Tel (13) 3856-1626/97491106/3856-1223
e-mail : vitor123@telefonica.com.br

CANAL DE SÃO SEBASTIÃO



2302

2 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - MATRÍCULA Nº 18.054

a) A folha 30 dos Autos, observamos a Matrícula nº 18.054 que descreve um Imóvel constituído de uma unidade Autônoma Residencial designada sob nº A-13, do Conjunto Residencial Jardim Ilha de Capri, localizado no Bairro de Itaquanduba, do Distrito e Município de Ilhabela, desta Comarca de São Sebastião, neste Estado, contendo: dois dormitórios, living, cozinha, banheiro, área de serviço e abrigo de autos, com área útil de 74,00 m² (setenta e quatro metros quadrados), cabendo-lhe 2,77 m² (dois metros e setenta e sete decímetros quadrados) de área comum, totalizando 76,77 m² (setenta e seis metros e setenta e sete decímetros quadrados) de área construída, confrontando pela frente com a Rua Particular, pela direita com a casa A-12, pela esquerda com a casa A-14 e pelos fundos com a casa B-2, tomando-se por base a posição de quem da Rua Particular olha a casa, correspondendo-lhe a porcentagem de 2,562% (dois inteiros, quinhentos e sessenta e dois milésimos por cento) nas coisas de uso e propriedade comuns, edificada no terreno que tem 10,50 m. (dez metros e cinquenta centímetros) da frente aos fundos, com área total de 131,25 m² (cento e trinta e um metros e vinte e cinco decímetros quadrados).

2.2 - TERMO DE PENHORA

A folha 29 dos Autos, observamos o Termo de Penhora que em 25 de setembro de 2008, nos autos da ação Procedimento Sumario (em geral), a fim de dar cumprimento ao R. despacho de fls. 985, dos referidos autos, proferido em 24/03/08, lavrei o presente Termo de Penhora do(s) seguintes(s) bem(s),.: de 50% do Imóvel objeto da matrícula, nº 18.054 - ficha 03, - unidade autônoma residencial designada sob nº A-13 do Conjunto Residencial Jardim Ilha de Capri, localizado no Bairro de Itaquanduba do Distrito e Município de Ilha Bela - Comarca de São Sebastião, de propriedade de Carlos Eduardo Salvate, casado com Cristiene Helen Henriques Salvate,. Fica(m) o (a)(s) executado (a)(s) nomeado (a)(s) depositários(a)(s) do referido(s) bem(s) e, intimado(a)(s) a não abrir(em) Mao do bem(ns) em seu poder depositado(s), sem ordem expressa deste Juízo, ficando, também o (a) (s) executado(a)(s) intimado(a)(s), a oferecer impugnação em 15(quinze) dias, nos termos do art.475 - J do Código de Processo Civil. Para constar, lavrei o presente, que vai devidamente assinado.

2303 *ES*

2.2 - ACESSO

O acesso para o imóvel estudado é realizado junto da Avenida Almirante Tamandaré, próximo da esquina com a Avenida Dos Bandeirantes, onde acessamos a Rua Itaquan, que dá acesso para o Condomínio Ilha de Capri. O empreendimento está posicionado entre a via pública e o Canal de São Sebastião, no Bairro Itaquanduba, Ilhabela SP.

2.3 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL ESTUDADO

O imóvel estudado se caracteriza por uma unidade Autônoma Residencial designada sob nº A-13, do Conjunto Residencial Jardim Ilha de Capri, localizado no Bairro de Itaquanduba, com área útil de 74,00 m², com área total de 131,25 m². A residência possui padrão mediano de acabamento e tem um pequeno jardim na sua porção frontal. A edificação tem idade superior a 50 anos e se encontra abandonada há aproximadamente 15 anos. O seu estado de conservação é precário, existem problemas como vazamentos no telhado e na laje, danos na pintura e no reboque, danos em parte do piso que é de tacos de madeira. Verificamos outros problemas como nas esquadrias, na parte elétrica e no sistema hidráulico.

2.4 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O imóvel estudado possui todos os melhoramentos públicos de um centro urbano com acesso direto, rede de energia elétrica, telefone, água, esgotamento, etc.

2.5 - TOPOGRAFIA

O imóvel estudado está posicionado em uma região de topografia plana, posicionado em uma antiga restinga da Praia de Itaquanduba, em Ilhabela SP.

2.6 - SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

O imóvel estudado é de domínio e posse do Requerido. Ao realizarmos a vistoria de campo constatamos que o imóvel está abandonado há mais de 15 anos, e os seus limites externos, inclusive jardim vem sendo cuidado pelo condomínio.

2305 85
fina



SOLUÇÕES EM PERÍCIAS DE ENGENHARIA VITOR B EVILACQUA

Rua dos Expedicionários, 198
11.930 - 000 Pariqueira Açu - SP
Tel (13) 3856-1626/97491106/3856-1223
e-mail : vitor122@telefonica.com.br

CANAL DE SÃO SEBASTIÃO



ACESSO PARA O CONDOMÍNIO

2305 84/10

2.7 - INTRODUÇÃO

Quando falamos da avaliação de um imóvel confeccionamos um estudo conforme a sua vocação verdadeira que é caracterizada pela utilização residencial em área urbana. Ao levantarmos os itens de pesquisa correlacionamos o valor total obtido com o preço de mercado dos imóveis ofertados na região e nas suas proximidades. A realização de uma avaliação lúcida e honesta deve estar em conformidade com a mais antiga lei de mercado, a lei da "OFERTA E PROCURA".

2.8 - AVALIAÇÃO

O valor do imóvel estudado foi obtido utilizando-se a metodologia dos coeficientes de homogeneização que consiste na aplicação de critérios específicos relacionados à estimativa de valores cujas características divergentes são corrigidas através de índices ou fatores correlatos a serem apurados, resultando em uma homogeneização completa e segura para efeito de avaliação.

No caso em pauta do imóvel estudado serão considerados os seguintes fatores :

a) Localização; b) Área do Imóvel; c) Área Construída; d) Proximidade com a Orla Marítima, e) Fator da Dimensão da Gleba; e f) Valor do Imóvel.

Vide o Item 4.1 do presente Laudo Pericial

Fundamentos Assumidos

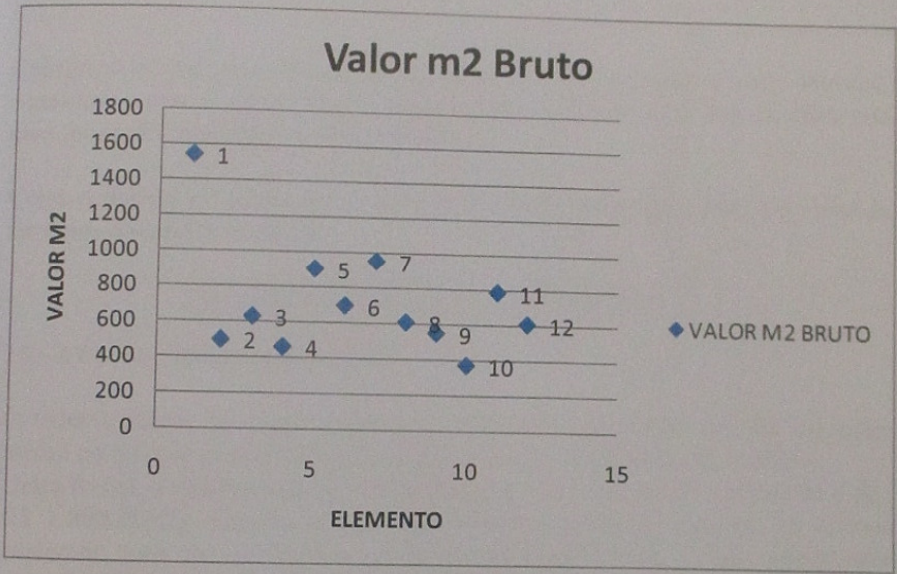
Foram coletados 12 (doze) elementos de pesquisa situados no Município de Ilhabela, na mesma região geo-econômica, todos contemporâneos à data da presente avaliação.

Os elementos foram homogeneizados conforme as recomendações das Normas do IBAPE.

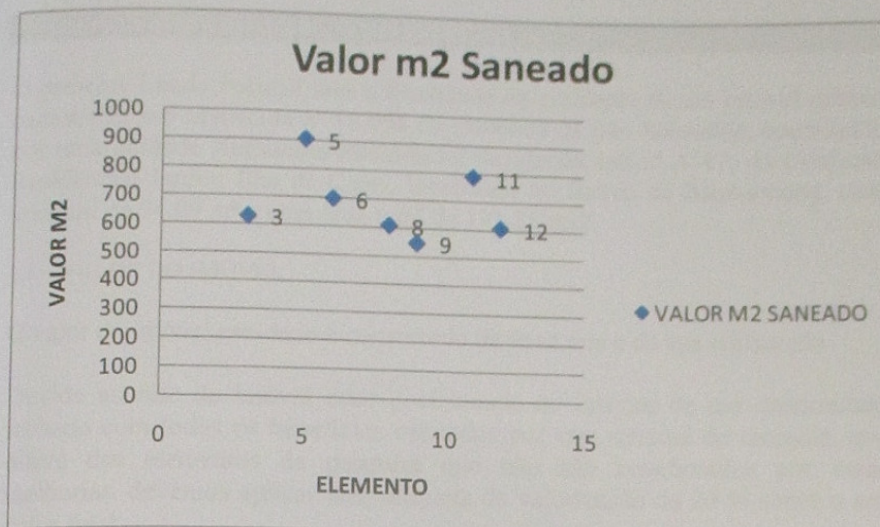
Calculados os resultados dos elementos de pesquisa, extraímos a Média Aritmética Simples, apurando-se também a Média Aritmética Saneada, esta última obtida através do descarte dos elementos que se afastaram 30% acima e abaixo do valor da Média Aritmética Simples.

2306 $\frac{88}{8}$

ELEM.	LOCAL	ÁREA	ÁREA CONST	PROX ORLA	DIM GLEBA	VALOR IMÓVEL	VALOR ÁREA CONST	VALOR M2 BRUTO	VALOR M2 SANEADC
1	1	156	79	1,1	1	290000	79000	1538,462	
2	1,1	300	180	1,15	1	260000	180000	496,3333	
3	1,2	300	60	1,15	1	180000	60000	628	628
4	1	300	60	1,1	1	180000	60000	460	
5	1,1	227	134	1,1	1	280000	134000	902,2028	902,2
6	1,1	300	120	1,15	1	260000	120000	696,3333	696,36
7	1,2	300	60	1,15	1	250000	60000	950	
8	1,2	300	52	1,15	1	170000	52000	608,6667	608,66
9	1	185,6	85	1,1	1	170000	85000	549,589	549,56
10	1,1	665	100	1,15	1,1	250000	100000	372,7444	
11	1,2	346	90	1,15	1,05	250000	90000	786,8497	786,84
12	1,1	300	120	1,1	1	250000	120000	608,3333	608,33
								716,4578	682,85



2307 89
favo



Conforme a pesquisa constante no Item 4.1 do presente Laudo Pericial, concluímos que o valor básico unitário a ser aplicado no valor da terra nua para um metro quadrado é de R\$ 682,85.

Como o imóvel estudado tem uma área de 131,25 metros quadrados o valor da terra nua é de R\$ 89.624,06.

O Valor da Terra Nua é de R\$ 89.624,06

2.9 - AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O valor unitário do metro quadrado construído foi obtido através do valor médio da mão de obra e do material aplicados no Município de Ilhabela. Desta forma, o mediano destes valores para o metro quadrado construído é de R\$ 1.000,00/m². Ocorre que a edificação existente no interior do imóvel avaliando está em condições precárias de conservação, o que reduz esse unitário para a quantia de R\$ 800,00/m². Como a residência existente tem dimensão de 74,00 m², teremos o valor da construção de R\$ 59.200,00.

O Valor da Edificação é de R\$ 59.200,00

2308 ⁹⁰
Jardim

3 - CONCLUSÕES DO TRABALHO PERICIAL

O presente Laudo Pericial teve a finalidade da avaliação de um imóvel urbano cadastrado sob Matrícula nº 18.054 da Comarca de São Sebastião, constituído por uma unidade Autônoma Residencial designada sob nº A-13, do Conjunto Residencial Jardim Ilha de Capri, localizado no Bairro de Itaquanduba, com área útil de 74,00 m² e com área total de 131,25 ms².

3.1 - VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel estudado é constituído da terra nua e da sua edificação.

Devido ao fato do imóvel estar posicionado no interior de um condomínio fechado com todos os benefícios ofertados por este sistema de moradia, que difere dos elementos de pesquisa que não são beneficiados por essas melhorias, devemos aplicar uma alíquota de valorização de 20 % sobre o seu valor final.

3.2 - RESPOSTA OS QUESITOS DO AUTOR (FLS. 57)

1) Que o Sr. Expert informe sobre a localização e infra estrutura do Conjunto Residencial Jardim Ilha de Capri, onde está situado o imóvel;

O Conjunto Residencial Jardim Ilha de Capri está localizado entre a Avenida Almirante Tamandaré e a Praia do Itaquanduba, no Bairro Itaquanduba, Município de Ilhabela. O empreendimento possui toda a infra-estrutura de um centro urbano, acrescido de segurança através de acesso único, e serviços de limpeza, jardinagem e manutenção.

2) Que descreva o número de cômodos, o real estado de conservação (interna e externa) do imóvel e se este possui vista do mar, bem como, a sua localização em relação a praia (distancia);

A edificação possui dois quartos, sala, cozinha e dois banheiros. O seu estado de conservação é precário na medida em que o imóvel esta abandonado a mais de 15 anos. O imóvel não tem vista para o mar, no entanto, a vista é obtida quando se fica na via pública de frente para o imóvel, que dista aproximadamente 160,00 metros da praia.

2309 *gr*
gr

3) Que informe se existe pendências dos devedores perante o Condomínio. No caso de positiva a resposta, que informe o valor devido.

Sim, segundo o contato que realizamos com o Síndico do Empreendimento, senhor Robson Lopes Ribeiro, existe dívidas perante o condomínio.

4) Que o Sr. Expert informe o valor total do imóvel e o valor correspondente a 50% (cinquenta por cento), que será levada a hasta pública, inclusive, informando eventual taxa devida mensalmente de condomínio.

O valor do imóvel pode ser apreciado no Item 3.1, com base de cálculo na planilha do Item 2.8 do presente Laudo Pericial.

2310 927
J



ACESSO PARA O CONDOMÍNIO ILHA DE CAPRI



VISTA FRONTAL DO IMÓVEL



IMÓVEL À ESQUERDA E O CANAL DE S. SEBASTIÃO AO FUNDO



EDIFICAÇÃO EM ESTADO PRECÁRIO DE CONSERVAÇÃO

2312 24/05/20



INFILTRAÇÕES COMPROMETENDO A LAJE DA RESIDÊNCIA



PISO DANIFICADO EM UM DOS CÔMODOS DA RESIDÊNCIA

2313 93/ano

J - ANEXOS E ENCERRAMENTO DO TRABALHO PERICIAL

4.1 - ANEXO PARA O CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA

Nas avaliações de imóveis urbanos ocorre freqüentemente a necessidade do estabelecimento de valores unitários básicos, estes valores oscilam em relação à situação da propriedade estudada, onde se observam características como a sua localização, a sua área, área construída, proximidade com a orla marítima, etc, estas alterações resultam em valores maiores ou menores.

Com tal finalidade, o valor unitário básico de um imóvel é estabelecido para uma situação considerada "paradigma" em face de determinadas características e melhoramentos que predominam no imóvel válido, cuja homogeneização será apreciada para a seguinte situação paradigma.

a) Localização

Relacionando as diversas categorias existentes, homogeneizadas para uma situação paradigma do imóvel estudado situado no Bairro Itaquanduba, vizinho ao Canal de São Sebastião, onde teremos paradigma = 1,00 resultado para as demais categorias.

Localização	Fator
Centro e Saco da Capela	0,90
Itaquanduba, Engenho Dagua, e Perequê	1,00
Alto da Colina, Portinho, Costa Bela, Piúva	1,10
Reino, Água Branca	1,20

b) Área do Imóvel

Trata da dimensão do imóvel em metros quadrados, medida padrão e oficial utilizada no Brasil;

c) Área Construída

Trata da dimensão da edificação existente no imóvel em metros quadrados, onde utilizamos um valor médio de R\$ 1.000,00 por metro quadrado;

23/11/96
Jous

d) Proximidade da Orla Marítima

Em imóveis de veraneio, a proximidade com a orla marítima tem relação direta com o interesse na compra, onde os imóveis mais próximos têm valor maior do que os distantes. Relacionando as diversas categorias existentes, homogeneizadas para uma situação paradigma do imóvel estudado situado a menos de 200,00 metros da Orla Marítima do Canal de São Sebastião, onde teremos paradigma = 1,00 resultado para as demais categorias.

Proximidade da Orla Marítima	Fator
De 1,00 m a 200,00 m;	1,00
Mais que 200,00 a 500,00 m ;	1,05
Mais que 500,00 m a 1.000,00 m;	1,10
Mais que 1.000,00 m ;	1,15

e) Dimensões da Gleba

O fator de Dimensão da Gleba demanda uma variação do valor unitário do preço dos imóveis em função do seu tamanho, esta situação denota que em áreas menores quase sempre ocorrem de valores unitários maiores. Essa ocorrência é freqüente no mercado imobiliário e é relativamente compreensível face à faixa de interessados em uma eventual transação, desta forma, o imóvel estudado com área de 131,25 metros quadrados tem paradigma = 1,00 e a seguinte tabela ilustra às demais bandas de áreas dos imóveis existentes na região.

Dimensão	Fator
Até 300,00 m ²	1,00
Mais de 300,00 m ² até 500,00 m ²	1,05
Mais de 500,00 m ² até 1.000,00 m ²	1,10
Mais de 1.000,00 m ²	1,15

2315 97
Juno

Elementos de Consulta

Elemento 01

Fonte : Nova Ilha Imóveis
Rua Dois Coqueiros, 300 Sala 07, Ilhabela – SP;
Referência :000440;
Localização : Perequê;
Área do Terreno : 156,00 m2;
Área Construída : 79,00 m2;
Proximidade Com a Orla Marítima : 500,00 m a 1.000,00 m;
Valor : R\$ 290.000,00.

Elemento 02

Fonte : Nova Ilha Imóveis
Rua Dois Coqueiros, 300 Sala 07, Ilhabela – SP;
Referência :000412;
Localização : Alto da Colina;
Área do Terreno : 300,00 m2;
Área Construída : 180,00 m2;
Proximidade Com a Orla Marítima : mais de 1.000,00 m;
Valor : R\$ 260.000,00.

Elemento 03

Fonte : Praia Imóveis
Rua Dois Coqueiros, 115 Loja 4, Ilhabela – SP;
Referência :CA105;
Localização : Reino;
Área do Terreno : 300,00 m2;
Área Construída : 60,00 m2;
Proximidade Com a Orla Marítima : Mais de 1.000,00 m;
Valor : R\$ 180.000,00.

Elemento 04

Fonte : Praia Imóveis
Rua Dois Coqueiros, 115 Loja 4, Ilhabela – SP;
Referência :CA0177;
Localização : Barra Velha;
Área do Terreno : 300,00 m2;
Área Construída : 60,00 m2;
Proximidade Com a Orla Marítima : 500,00 m a 1.000,00 m;
Valor : R\$ 180.000,00.

2316 ⁹⁸
J

Elemento 05

Fonte : Praia Imóveis

Rua Dois Coqueiros, 115 Loja 4, Ilhabela – SP;

Referência :CA0146;

Localização : Portinho;

Área do Terreno : 227,00 m2;

Área Construída : 134,00 m2;

Proximidade Com a Orla Marítima : 500,00 m a 1.000,00 m;

Valor : R\$ 280.000,00.

Elemento 06

Fonte : Praia Imóveis

Rua Dois Coqueiros, 115 Loja 4, Ilhabela – SP;

Referência :CA0173;

Localização : Costa Bela;

Área do Terreno : 300,00 m2;

Área Construída : 120,00 m2;

Proximidade Com a Orla Marítima : Mais de 1.000,00 m;

Valor : R\$ 260.000,00.

Elemento 07

Fonte : Praia Imóveis

Rua Dois Coqueiros, 115 Loja 4, Ilhabela – SP;

Referência :CA0121;

Localização : Reino;

Área do Terreno : 300,00 m2;

Área Construída : 60,00 m2;

Proximidade Com a Orla Marítima : Mais de 1.000,00 m;

Valor : R\$ 250.000,00.

Elemento 08

Fonte : Vila Bela Imóveis

Av. Princesa Isabel, 351, Ilhabela – SP;

Referência :CAB014;

Localização : Água Branca;

Área do Terreno : 300,00 m2;

Área Construída : 52,00 m2;

Proximidade Com a Orla Marítima : Mais de 1.000,00 m;

Valor : R\$ 170.000,00.

2317 $\frac{99}{100}$

Elemento 09

Fonte : Vila Bela Imóveis
Av. Princesa Isabel, 351, Ilhabela – SP;
Referência :CBV030;
Localização : Barra Velha;
Área do Terreno : 185,60 m²;
Área Construída : 85,00 m²;
Proximidade Com a Orla Marítima : 500,00 m a 1.000,00 m;
Valor : R\$ 170.000,00.

Elemento 10

Fonte : Vila Bela Imóveis
Av. Princesa Isabel, 351, Ilhabela – SP;
Referência :CTC017;
Localização : Alto da Colina;
Área do Terreno : 665,00 m²;
Área Construída : 100,00 m²;
Proximidade Com a Orla Marítima : Mais de 1.000,00 m;
Valor : R\$ 250.000,00.

Elemento 11

Fonte : Vila Bela Imóveis
Av. Princesa Isabel, 351, Ilhabela – SP;
Referência :CR003;
Localização : Reino;
Área do Terreno : 346,00 m²;
Área Construída : 90,00 m²;
Proximidade Com a Orla Marítima : Mais de 1.000,00 m;
Valor : R\$ 250.000,00.

Elemento 12

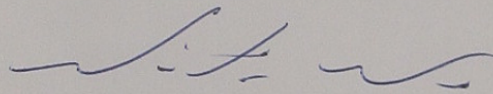
Fonte : Vila Bela Imóveis
Av. Princesa Isabel, 351, Ilhabela – SP;
Referência :CPI008;
Localização : Piúva;
Área do Terreno : 300,00 m²;
Área Construída : 120,00 m²;
Proximidade Com a Orla Marítima : 500,00 m a 1.000,00 m;
Valor : R\$ 250.000,00.

2318 *[Handwritten signature]*

4.2 - ENCERRAMENTO

Encerro o presente Laudo Pericial composto por 20 (vinte) folhas incluindo 02 Plantas, 02 Gráficos Ilustrativos e um Inventário Fotográfico.

Pariquera - Açu, 17 de junho de 2.013.



Vitor Bevilacqua Perito Engenheiro
CREA 0601859047