

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro
da Comarca de Praia Grande.

Processo: 0019291-35.2008.8.26.0477
Ação : Procedimento Comum
Requerente: Construtora Praiamar
Requerido: João Ribeiro Filho

2480 108

VALTER ISHIDA, engenheiro civil, CREA n.º 0600 12.2405-SP, perito judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação em epígrafe, tendo procedido às diligências e estudos necessários vem, mui respeitosamente, apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente.

477 FPOE.18.00035527-4 040918 1027 55

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

I- PRELIMINARES

Este trabalho pericial tem por escopo a determinação do valor de mercado atual do imóvel localizado na Av. Marechal Mallet nº 535, apartamento nº 101, cobertura do Bloco "A" do Condomínio Residencial Forte, Canto do Forte, Praia Grande, matrícula nº 167.992 – do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande.

II- VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi efetuada no dia 19 de junho de 2018 e as pesquisas dos imóveis que serviriam de comparativo para esta avaliação, colhidas nesta mesma data.

II.1 – SITUAÇÃO

O imóvel situa-se na Av. Marechal Mallet, na quadra completada pela Rua Xixová e Rua Marechal Juarez Távora.

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como pavimentação, passeio, guia e sarjetas, redes de água e esgoto, energia elétrica domiciliar, iluminação pública, telefone, coleta de lixo e transportes públicos (ônibus).

Apresenta características com predomínio de edifício de apartamentos e casas térreas destinadas à habitação de classe média, e comércio de média densidade.

Próximo à quadra onde se situa o imóvel passa Av. Pres. Castelo Branco, que é uma via comercial de trânsito intenso, que acompanha a orla marítima com belíssimas praias e dotada de toda infraestrutura turística.

II.2 – CARACTERÍSTICAS DO BLOCO "A" DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FORTE DO APARTAMENTO Nº 101- AVALIANDO

Trata-se de um prédio com 11 (onze) pavimentos, tendo: subsolo com garagem coletiva; térreo com hall de entrada, hall dos elevadores e garagem coletiva, mezanino área de lazer; 9 andares com 3 apartamentos de 2 dormitórios/andar; e 10º andar com 2 apartamentos de cobertura.

A idade aparente do edifício é de 19 (dezenove) anos e o estado geral de conservação é bom, como se pode notar no Relatório Fotográfico (Anexo I).

II.3 - CARACTERÍSTICAS DO Apartamento nº 101 - AVALIANDO

II.3.1 - DEPENDÊNCIAS

Trata-se de um apartamento localizado na cobertura (10º andar) do Bloco "A" do Condomínio Residencial Forte.

É constituído de sala com dois ambientes e sacada, 2 dormitórios (2 suítes), banheiro social, cozinha, área de serviço, e terraço descoberto com piscina e churrasqueira.

Tem direito a duas vagas determinadas na garagem coletiva (nº 85 e nº 86 do piso térreo).

O pé-direito é de 2,70 m.

II.3.2 - ÁREA ÚTIL

Área construída	:	194,486 m ²
Área garagem	:	25,000 m ²
Área comum	:	67,519 m ²
Área total	:	287,005 m ²

$$Ac = \text{Área útil} = 194,486 \text{ m}^2$$

II.3.3 - IDADE

A idade do prédio e conseqüentemente do apartamento avaliando é de 19 anos e o estado de conservação é bom.

$$I = \text{Idade} = 19 \text{ anos}$$

II.3.4 - PADRÃO DE ACABAMENTO

- a - Pisos : de cerâmica (porcelanato) em todas as dependências.
- b - Paredes: massa corrida e látex nas áreas secas e cerâmica até o teto nas áreas molhadas.
- c - Esquadrias: de alumínio anodizado em todas as janelas e portas de madeira maciça.
- d - Instalações: elétricas e hidráulicas embutidas. Luminárias de boa qualidade.

e - Equipamentos : pia de inox com tampo de granito, armários de madeira na cozinha, louça sanitária de boa qualidade, box blindex e armários embutidos nos dormitórios. Tanque de lavar de louça.

Padrão construtivo: acabamento padrão médio superior.

Estado de conservação: bom estado.

III - AVALIAÇÃO

III.1 - Normas Observadas

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculos preconizados pelas seguintes normas atualmente em vigor:

- NBR-14.653-1 - Normas Brasileiras - Avaliações de Bens - parte 1 - Procedimentos Gerais
- NBR-14.653-2 - Normas Brasileiras - Avaliações de Bens - parte 2 - Imóveis Urbanos
- Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Os cálculos serão desenvolvidos para a data deste laudo: setembro de 2018.

III.2 - Metodologia

Em função das características do imóvel avaliando e mediante as pesquisas realizadas no mercado imobiliário da região, para a determinação do valor de mercado, foi adotado o Método Comparativo Direto, tanto para se fixar o custo unitário do terreno no local, como para se encontrar o preço real do imóvel.

Como o imóvel objeto da avaliação é um apartamento que faz parte de um edifício sob a forma de um condomínio, em que a rentabilidade do pavimento térreo não tem diferença significativa em relação aos superiores e ainda admitindo-se que a respectiva construção esteja ocupando adequadamente o terreno, será utilizado o Método de Avaliação de Unidades Padronizadas.

A aplicação desse critério tem por base as seguintes premissas:

- a) Fator preponderante é a área útil do apartamento (área privativa), os cálculos serão dirigidos pelo Método do Metro Quadrado Médio.
- b) O valor do apartamento é composto da cota do terreno e da cota de construção.
- c) Influem no valor do apartamento a sua localização (apenas no terreno) e ainda padrão construtivo e sua idade (sobre a construção).

III.3 – Procedimentos

Isto posto, adotou-se o seguinte roteiro para o desenvolvimento dos trabalhos:

III.3.1 – Determinação do preço unitário do apartamento avaliando.

Pesquisa e coleta de amostra no mercado imobiliário de apartamentos em oferta para venda ou já comercializados, cujos elementos após seleção e processados através de adequada homogeneização, conforme demonstrativos analíticos que se encontram no Anexo n.º II, conduziram ao seguinte valor unitário para o apartamento avaliando:

$$\text{Vua} = \text{R\$ } 4.950,49/\text{m}^2$$

III.3.2 – Esta avaliação alcançou o:

Grau I = Nível Fundamentação

Grau II = Nível Precisão

III.3.3 – Valor do Apartamento Avaliando

$$V_a = A_c \times V_{ua}$$

$$V_{ua} = \text{Valor unitário do apartamento} = \text{R\$ } 4.950,49/\text{m}^2$$

$$A_c = \text{área útil do apartamento} = 194,486 \text{ m}^2$$

$$V_a = 194,486 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.950,49/\text{m}^2 = \text{R\$ } 982.516,84 \text{ ou arredondando tem-se:}$$

O valor de mercado atual do imóvel localizado na Av. Marechal Mallet n° 535, apartamento n° 101, 10° andar, do Bloco "A" do Condomínio Residencial Forte, Canto do Forte, Praia Grande, matrícula n° 167.992– do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande é R\$ 980.000,00 (novecentos e oitenta mil reais), referência setembro de 2018.

IV - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Das análises e consultas efetuadas, pode-se concluir que o mercado imobiliário da região em face de conjuntura econômica de viés de caráter recessivo, apresenta um clima de excesso de oferta em relação à demanda, com respeito a imóveis semelhantes ao avaliando.

V - ENCERRAMENTO

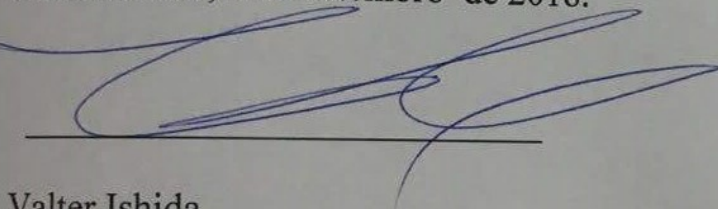
Contém o presente laudo 6 (seis) folhas estando todas rubricadas e esta última assinada.

Acompanham 2 (dois) anexos (I e II).

Anexo I – Relatório Fotográfico

Anexo II – Cálculo do Valor Unitário

Praia Grande, 2 de setembro de 2018.



Valter Ishida

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

CREA n.º 0600 12.2405-SP

Membro Titular – IBAPE-SP n.º 996

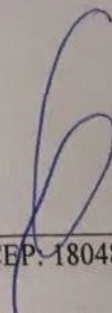
Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

301



ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



202



Foto nº 01 – fachada do Condomínio Bloco "A" do Condomínio Residencial Forte , do apartamento nº 101 avaliando, frente para Av. Marechal Mallet

9
203
304
Q



Foto nº 2 – detalhe da fachada com entrada social do Condomínio



Foto nº 3 - Detalhe da garagem coletiva no piso térreo onde o apartamento avaliando tem direito a duas vagas determinadas de nº 58 e de nº 59.

10
205
206
Q



Q

Foto nº 4 - garagem coletiva no subsolo.



Q

Foto nº 5 - hall de entrada do bloco "A"



H
307
308

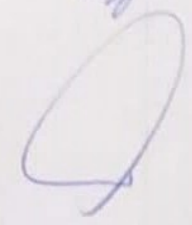


foto n° 6- hall de elevadores no térreo



foto n° 7 - salão de festas no mezanino com copa

Rua Antonio Perez Hernandez n° 300 Torre 4 Apartamento 12 - Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail - valterishida@yahoo.com.br

~~12~~
309
210
Q



Foto n° 8 - salão de festas com 2 wc



Foto n° 9 - porta de entrada social do apartamento n° 101- avaliando

311
312
Q



foto nº 10- interior da sala de estar do apto nº 101- avaliando, com piso de porcelanato e 2 portas de aluminio anodizado de acesso à
escada.



foto nº 11 - detalhe da sala de estar

313



Ap. nº 12 - dormitório anterior com piso cerâmico, sacada e armários embutidos



foto nº 13 - suíte direita com piso de porcelanato e armários embutidos.



foto nº 14 - suíte esquerda com piso de porcelanato e portal de acesso à sacada de alumínio anodizado..

316
Q

15- banheiro da suite esquerda com louça sanitária de boa qualidade e box blindex.

317
Q



Q

banheiro n° 16- banheiro social com box blindex.

318



17- banheiro da suite direita com piso de porcelanato, louça sanitária de boa qualidade e box blindex.

319
320
Q



foto n° 18 – cozinha com piso e paredes de cerâmica, pia com cuba inox e mesa de granito, armário de madeira.



foto n° 19- área de serviço com piso e paredes revestidos de porcelanato, e tanque de lavar de louça e caixilho a janela de alumínio anodizado.

Rua Antonio Perez Hernandez n° 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



foto nº 20 -área de lazer descoberta com piso de porcelanato.



foto nº 21 -piscina com revestimento cerâmico e pavimentação de pedra mineira

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 -Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail - valterishida@yahoo.com.br

323
Q



foto nº 22 - área de lazer da cobertura com churrasqueira e pia com tampo de pvc

224


ANEXO II

DETERMINAÇÃO DE VALOR UNITÁRIO DO DO IMÓVEL AVALIANDO



I - Imóvel Avaliando: Caracterização

I.1 - LOCALIZAÇÃO

- Av. Marechal Mallet nº 535 - apartamento nº 101 do Bloco "A"
- CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FORTE
- Canto do Forte - Praia Grande - SP

I.2 - CARACTERÍSTICAS

Dependências: É constituído de sala com 2 ambiente e sacada, 3 dormitórios (2 suite), banheiro social, cozinha, área de serviço, terraço descoberto com piscina e churrasqueira. Tem direito a duas vagas determinadas na garagem coletiva do térreo.

- Prédio com 11 pavimentos e garagem coletiva no subsolo.
- Conservação: bom estado Padrão: médio
- Zona da Norma IBAPE - Z-4 Ac = área útil = 194,486m²
- Idade = Ia = 19 anos
- Ca = estado de conservação = 1 = bom estado

II - Resumo dos procedimentos para o desenvolvimento dos cálculos

II.1 - Cálculo do valor unitário médio de cada amostra de apartamento

$$Vuc = \frac{Pr}{Ac} = \frac{\text{Preço apartamento}}{\text{Área útil}}$$

II.2 - Como o Fator de Localização (If = índice fiscal) só influi no valor do terreno, enquanto o Padrão Construtivo e Estado de Conservação sobre a construção, é mister separar a influência de um e de outro no fator de transposição (Ftr) para efetuar a homogeneização, isto é para obter o :

- Pt = porcentagem de influência do terreno
- Pc = porcentagem de influência da construção

II.3 - Cálculo da quota parte do terreno = qt

$$qtn = \frac{\text{Valor Unitário Terreno}}{\text{Coef. De Aproveitamento}} = \frac{Vutn}{Can}$$

Vutn = Valor Unitário do Terreno - amostra "n"
Can = Coeficiente Aproveitamento do Terreno - amostra "n"

$$Vutn = Vuta \times \frac{Ifn}{Ifa}$$

Vuta = Valor Unitário do Terreno do Imóvel Avaliando
Ifn = Índice Fiscal do Terreno amostra "n"
Ifa = Índice Fiscal do Terreno Imóvel Avaliando

Portanto:

$$Vutn = \frac{Vuta \times Ifn}{Ifa}$$

$$qtn = \frac{Vutn}{Can}$$

II.4 - Cálculo da quota parte de construção (qc)

Pelo enquadramento advindo de tabelas de custos unitários de construção publicadas mensalmente (Revista - A Construção em São Paulo - Editora PINI - cópia no Anexo IV - Documentos), descontados do "Fator de Obsolescência" (Kd) e considerando ainda o "Fator Padrão Construtivo", obtém-se "qc" (quota parte da construção) pela fórmula:

$$qcn = Vucn \times BDI \times Kdn$$

onde

Vucn = Valor Unitário de Construção do apartamento amostra "n" da tabela "PINI" - cópia Anexo IV

BDI = Taxa adotada 30%

Kdn = fator de obsolescência = adotado o método do valor decrescente, conforme tabela do Anexo IV, que emprega a fórmula

$$Kdn = (1 - r)^n$$

n = Idade do Imóvel

r = Razão de obsolescência para apartamento = 2,5

II.5 - Cálculo do Pt e Pc

$$Pt = \frac{qt}{(qt + qc)} = \text{em \% (porcentagem)}$$

$$Pc = \frac{qc}{(qc + qt)} = \text{em \% (porcentagem)}$$

II.6 - Cálculo do Ftr = Fator de transposição para homogeneização pela fórmula:

$$Ftrn = Ptn \times \frac{Ifa}{Ifn} + Pcn \times \frac{(Vuca \times Kda)}{(Vucn \times Kdn)}$$

AMOSTRA 1

Fonte: Joaquim Imóveis

Contato: Sr. Joaquim

Fone: (13) 3495 9555

Localização:

- Av. Marechal Mallet nº 535 - apartamento nº 102
- Bloco "A" - Condomínio Residencial Forte
- Canto do Forte - Praia Grande - SP

Características

• Sala com 2 ambientes e sacada, 3 dormitórios (2 suíte), cozinha, banheiro social, área de serviço, área descoberta com piscina e ainda duas vagas determinadas na garagem coletiva.

• $A_c = 194,48 \text{ m}^2$

• $P_1 = \text{R\$ } 1.000.000,00$ (oferta)

• $C_1 = \text{conservação} = \text{bom estado} = 1$

• $F_{f1} = 0,9$

Cálculo do V_{uc1}

$$V_{uc1} = \frac{P_1}{A_c} \times F_{f1} \times C_1$$

$$V_{uc1} = \frac{1.000.000,00}{194,48} \times 0,9 \times 1$$

$$V_{uc1} = \text{R\$ } 5.141,91/\text{m}^2$$

AMOSTRA 2

Fonte: Joaquim Imóveis

Contato: Sr. Joaquim

Fone: (13) 3495 9555

Localização:

- Av. Marechal Mallet nº 535 - apartamento nº 102 - Bloco "B"
- Condomínio Residencial Forte
- Canto do Forte - Praia Grande - SP

326

Características

- Sala com 2 ambientes e sacada, 3 dormitórios (2 suíte), cozinha, banheiro social, área de serviço, área descoberta com piscina e ainda duas vagas determinadas na garagem coletiva.
- Ac = 194,48 m²
- P2 = R\$ 1.000.000,00 (oferta)
- C2 = conservação = bom estado = 1
- Ff2 = 0,9

Cálculo do Vuc2

$$Vuc2 = \frac{P2}{Ac2} \times Ff2 \times C2$$

$$Vuc2 = \frac{1.000.000,00}{194,48} \times 0,9 \times 1$$

$$Vuc2 = R\$ 5.141,91/m^2$$

AMOSTRA 3

Fonte: Joaquim Imóveis

Contato: Sr. Joaquim

Fone: (13) 3495 9555

Localização:

- Rua Pedro Álvares Cabral nº 349 – apartamento nº 101
- Edifício Nascimar
- Aviação – Praia Grande - SP

Características

- Sala com 2 ambientes, 3 dormitórios (1 suíte), cozinha, banheiro social, área de serviço, área descoberta com piscina e churrasqueira e ainda três vagas indeterminadas na garagem coletiva.
- Ac = 145 m²
- P3 = R\$ 850.000,00 (oferta)
- C3 = conservação = bom estado = 1
- Ff3 = 0,9

27
329

Cálculo do Vuc3

$$Vuc3 = \frac{P3 \times Ff3 \times C3}{Ac3}$$

$$Vuc3 = \frac{850.000,00 \times 0,9 \times 1}{145}$$

$$Vuc3 = R\$ 5.275,80/ m^2$$

AMOSTRA 4

Fonte: Joaquim Imóveis

Contato: Sr. Joaquim

Fone: (13) 3495 9555

Localização:

- Rua Venezuela n° 355 – apartamento n° 101
- Edifício Curaçau
- J. Guilhermina – Praia Grande - SP

Características

- Sala com 2 ambientes, 3 dormitórios (1 suíte), cozinha, banheiro social, área de serviço, área descoberta com piscina e churrasqueira e ainda três vagas indeterminadas na garagem coletiva.
- Ac = 180 m²
- P4 = R\$ 950.000,00 (oferta)
- C4 = conservação = bom = 1
- Ff4 = 0,9

Cálculo do Vuc4

$$Vuc4 = \frac{P4 \times Ff4 \times C4}{Ac4}$$

$$Vuc4 = \frac{950.000,00 \times 0,9 \times 1}{180}$$

$$4 = R\$ 4.750,00/ m^2$$

28
320
Q

AMOSTRA 5

Fonte: Joaquim Imóveis
Contato: Sr. Joaquim

Fone: (13) 3495 9555

Localização:

- Rua Itararé n° 149 – apartamento n° 101
- Edifício Rio Paiva IX – J. Guilhermina – Praia Grande - SP

Características

- 2 dormitórios (1 suíte), sala com 2 ambientes, cozinha, banheiro social, área de serviço, área descoberta com piscina e churrasqueira e ainda duas vagas indeterminada nas garagem coletiva
- Ac = 202 m²
- P5 = R\$ 1.100.000,00 (oferta)
- C5 = conservação = bom estado = 1
- Ff5 = 0,9

Cálculo do Vuc5

$$Vuc5 = \frac{P5}{Ac5} \times Ff5 \times C5$$

$$Vuc5 = \frac{1.100.000,00}{202} \times 0,9 \times 1$$

$$Vuc5 = R\$ 4.950,49/m^2$$

IV – Cálculo do Valor Unitário do Apartamento Avaliando

a) Tratamento dos Valores Unitários Homogeneizados das Amostras pelo Critério de Média saneada

Amostra	Valor Unitário Homogeneizado
n.º 1.....	5.141,91
n.º 2.....	5.141,91
n.º 3.....	5.275,80
n.º 4.....	4.750,00
n.º 5.....	4.950,49
Soma.....	3.465,34

b) 1ª média aritmética = $\text{R\$ } 25.260,11/5 = \text{R\$ } 4.950,49$

limite inferior = $(-30\%) = \text{R\$ } 3.465,34$

limite superior = $(+30\%) = \text{R\$ } 6.435,63$

c) Como todos os valores estão dentro do intervalo

Vuca = $\text{R\$ } 4.950,49/\text{m}^2$