

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se ao apartamento nº 34 do Edifício Massaguaçu Residence, situado na Rua Almirante Barroso nº 25 – Campo Grande – Santos- SP, penhorado conforme o Termo de fls. 553 dos autos.

O valor do imóvel será determinado para o mês de abril de 2018, observando-se as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

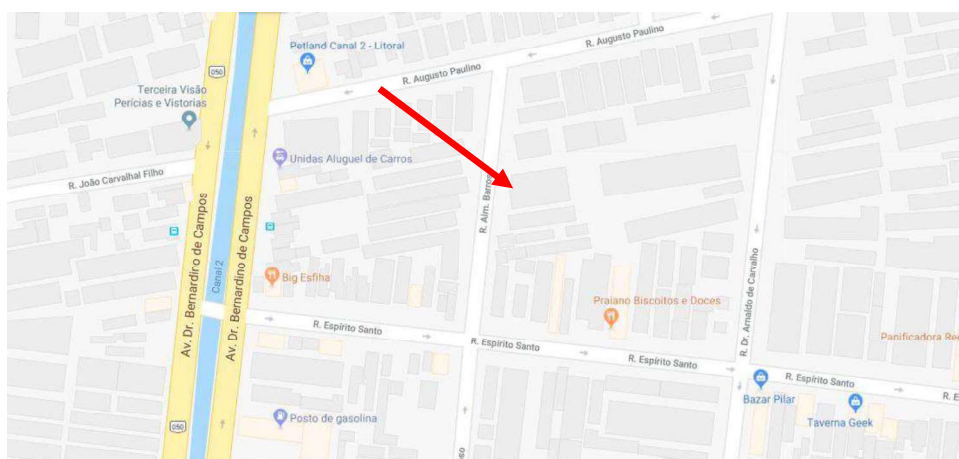
Qualquer transação envolvendo o imóvel deve ser precedida de eventual levantamento e de análise pelos interessados da titularidade, da ocupação e das condições de regularidade das construções.

II - VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 23 de março p.p às 11:00 h.

II.1 - Localização

O imóvel corresponde apartamento nº 34 do Edifício Massaguaçu Residence, situado na Rua Almirante Barroso nº 25 – Campo Grande – Santos- SP, localizado na Quadra 14 do Setor Fiscal 55, a qual - como mostra o mapa abaixo – é completada pela ruas Augusto Paulino, Espírito Santo e Dr. Arnaldo de Carvalho, possuindo Índice Fiscal correspondente a 1.705,00 segundo a última publicação da Planta de Valores Genéricos de Terreno Município de Santos (2013).



II.2 - Melhoramentos Públicos e Características da Região e do Mercado Imobiliário

O imóvel situa-se no Bairro Campo Grande, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação residencial de padrão médio e apresenta infraestrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pela classe média.

O imóvel avaliando está inserido no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada, havendo número relativamente expressivo de ofertas de elementos com características semelhantes.

II.3 - Terreno

O terreno em que foi erigido o prédio em que se situa o imóvel avaliando possui topografia plana e testada no nível do logradouro para o qual entesta.

II.4 – Benfeitorias

Sobre o terreno retro-descrito encontra-se erigido o Edifício Massaguaçu Residence, onde situa-se a unidade avalianda.

Conforme Matrícula nº 37.201 do 3º Oficial de Registro de Imóveis – Comarca de Santos, possui área útil de 70,92 m², área comum de 33,78 m² e área bruta de 104,70 m², pertencendo-lhe uma fração ideal de 1,276% no terreno.

De acordo com informações obtidas in loco o imóvel tem direito a uso da garagem coletiva, desde que disponível vaga.

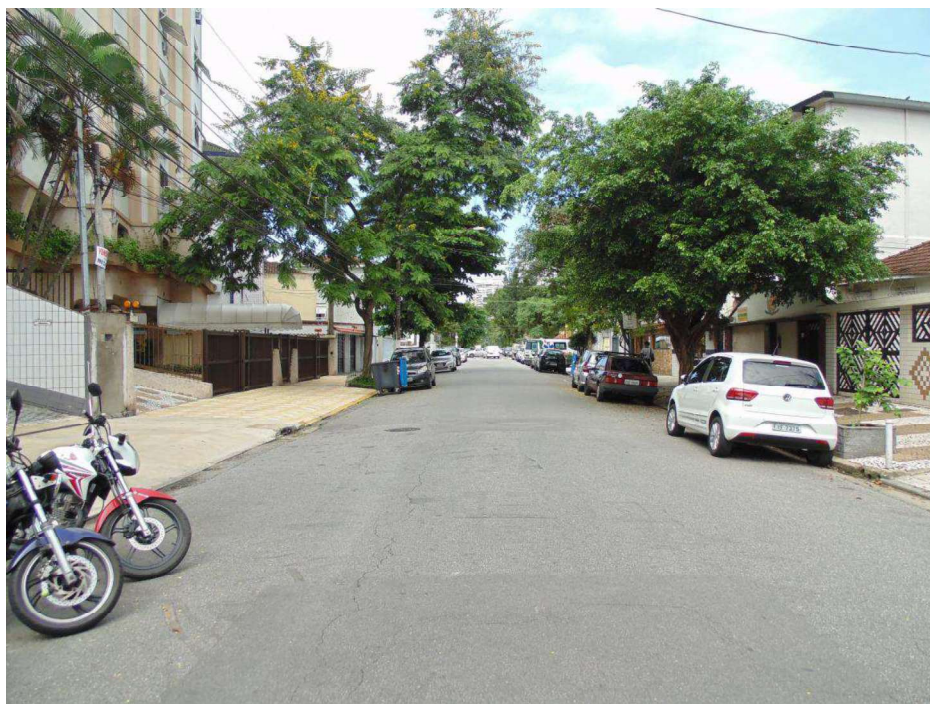
O imóvel aparenta ter sido construído há 20 anos e, quanto ao seu estado de conservação, apresenta-se regular. Os materiais empregados na construção do edifício e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Médio, com elevador", do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Santos - 2006”.

Para efeito de ilustração, apresentam-se a seguir fotos do imóvel.

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

1 – Vista da rua Almirante Barroso



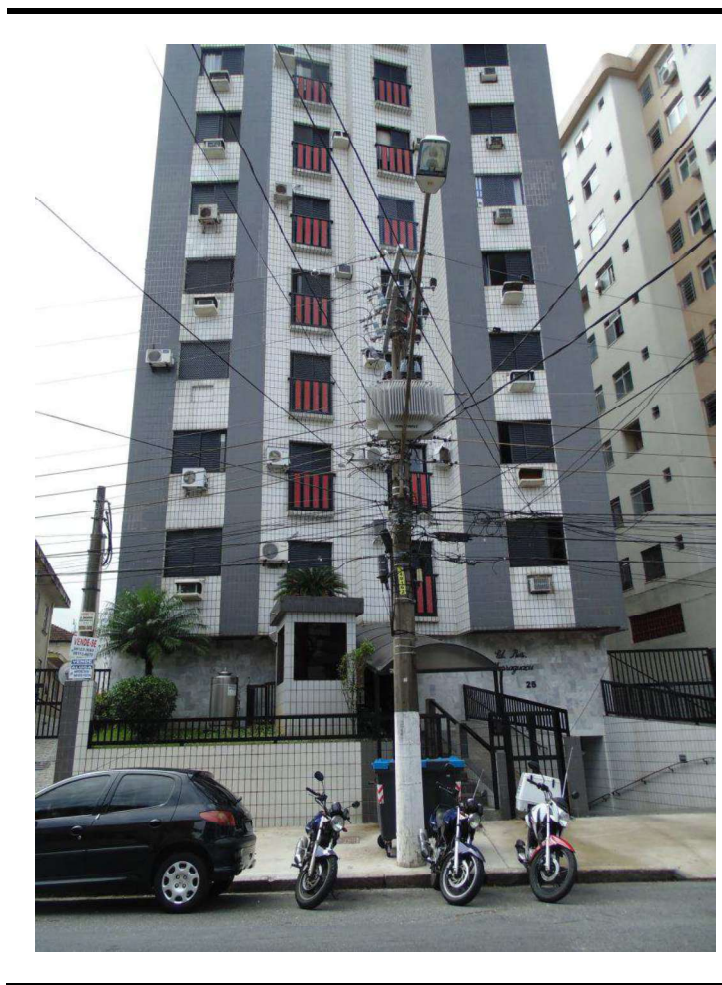
FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

2 – Vista da rua Almirante Barroso



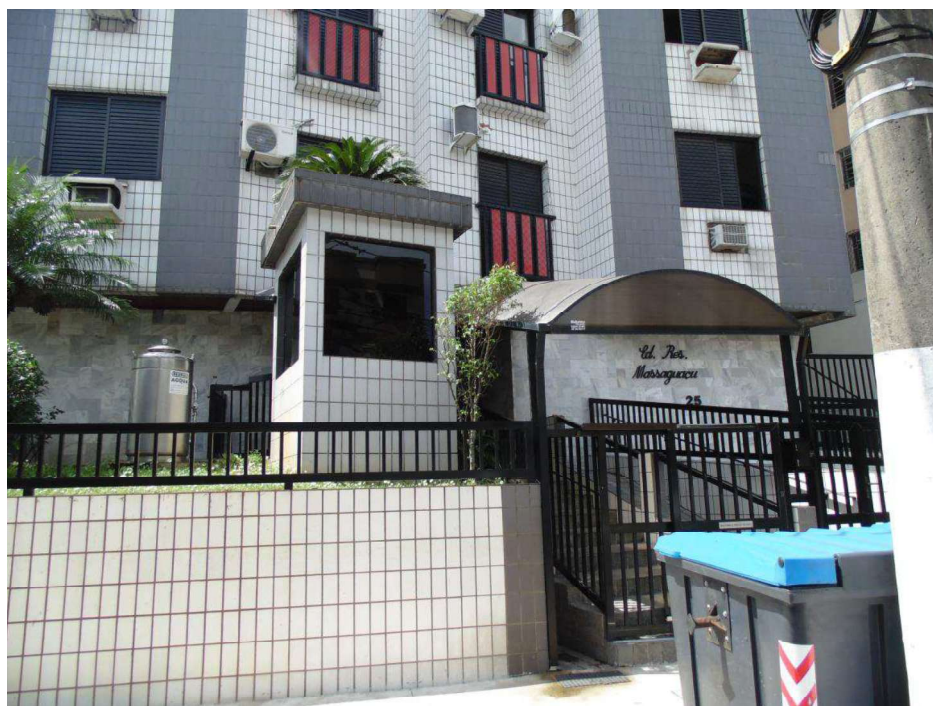
3 – Vista da fachada do edifício



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

4 – Vista da portaria do edifício



5 – Vista do acesso de veículos



III - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

III.1 - Metodologia

De acordo com a norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros. As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência no valor devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário.

O **Método Comparativo Direto de Custo** identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O **Método da Quantificação de Custo** identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias.

Em alguns casos é empregado o **Método Evolutivo**, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

No presente caso será utilizado exclusivamente o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, pelo qual o Valor do Imóvel é obtido a partir de dados de ofertas ou transações de imóveis semelhantes ao avaliando, em virtude de

existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam a estes requisitos nas imediações do bem em tela.

O item 7.5 – Escolha da Metodologia da norma NBR 14653-1 recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

A preferência pelo uso de métodos diretos não é recente. Já em 1992 o Engº. Joaquim da Rocha Medeiros Júnior apresentou no Seminário Paulista de Avaliações e Perícias, realizado pelo IBAPE/SP, trabalho intitulado "*Métodos Diretos x Métodos Indiretos*", onde consta:

" .. A bem da verdade, todos os métodos avaliatórios são comparativos, pois, qualquer deles, se baseia, fundamentalmente, no confronto com valores de assemelhados: o que os distingue entre diretos e indiretos, é o fato de, nos primeiros, ser menor o número de etapas e/ou operações necessárias a proceder às "homogeneizações" destinadas a considerar e equalizar as desigualdades entre o bem avaliando e os que possam servir de termo de confronto .

Como nenhuma dessa etapas de "homogeneização" é absolutamente perfeita, sempre encerrando probabilidade de introduzir distorções nos resultados (especialmente quando usados os critérios denominados clássicos, das avaliações de nível normal), resulta evidente que, já de plano, os métodos diretos, quando possível usá-los, devem ser os preferidos, por terem maior confiabilidade .

Por outro lado, é de ser considerado que, enquanto pelo método comparativo direto os resultados obtidos, se corretamente conduzidos os cálculos, levam a valores de mercado dos bens, pelos métodos indiretos, o que se alcança, na verdade, a bem dizer, são valores econômicos das propriedades.

Como, pela própria definição do item 1.3 da NBR 5676, o valor a ser determinado deve ser o de mercado - correspondendo este ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita - fica mais uma vez

comprovado que, nas avaliações de imóveis, deva ser dada primazia ao uso dos métodos diretos .." (grifos nossos)

A relevância de tais conceitos para a Engenharia de Avaliações já naquela época pode ser medida pelo fato de que os mais de 300 profissionais de todo o país que participaram do Seminário Paulista de Avaliações e Perícias realizado em outubro de 1992 pelo IBAPE/SP incluíram o seguinte tópico nas recomendações finais do evento:

Tema I - Método Diretos x Indiretos

- 1-) Nas avaliações, preferencialmente e quando passíveis de serem aplicados, devem ser adotados os métodos diretos;*
- 2-) Os métodos indiretos reservam-se às avaliações de imóveis especiais ou quando os diretos se mostrarem impraticáveis.*
- 3-) Devem os órgãos de classe e os profissionais em geral promoverem estudos, pesquisas e discussão para fomentar o aperfeiçoamento dos métodos existentes e a criação de novos roteiros avaliatórios.*

No mesmo sentido, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE – 1995 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia também confirmou a opção preferencial pelos métodos diretos ao recomendar:

".. 5.3 - Utilização de mais de um método

5.3.1 - Preferencialmente, devem ser empregados métodos diretos, servindo os indiretos para eventual aferição ou para serem utilizados na total impossibilidade de aplicação dos primeiros .."

A presente Avaliação foi desenvolvida com o uso de tratamento por fatores, buscando-se alcançar grau I de fundamentação e precisão, como explicitado na norma NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos .

Nos casos em que o grau mínimo I não for atingido, devem ser indicados e justificados os itens das tabelas de especificação que não puderam ser atendidos e procedimentos e cálculos utilizados na identificação do valor.

III.2 - Valor do Imóvel

O Valor do Imóvel será determinado com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais extraiu-se a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

- a) Todos os elementos referem-se a apartamentos com padrão, área e dependências compatíveis com os do imóvel avaliando, situados na mesma região geo-econômica;
- b) Fator elasticidade da oferta = 0,9;
- c) Adotados percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 20% referentes a terreno e 80% referentes a construção;
- d) Transposição de valores de terrenos com base nos Índices Fiscais constantes da última publicação da Planta de Valores Genéricos (2013). Para o imóvel em estudo, IF = 1.705,00;
- e) Correções relativas a depreciação efetuadas de acordo com as recomendações preconizadas no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Santos - 2006”. O edifício em tela aparenta ter sido construído há 20 anos, enquadra-se na classificação “Apartamentos Padrão Médio, com elevador” e, quanto ao seu estado de conservação, apresenta-se regular. Dessa forma, seu Fator de Depreciação corresponde a Foc = 0,807.

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Elemento Comparativo nº 1

Rua Almirante Barroso, 54

IF: 1.705,00

Fonte : Sr. Paulo - Tel : (13) 3301-2907 - Campelo Realty

Dormitórios : 2

Área Privativa : 90 m²

Idade Aparente de Construção: 30 anos

Tipo : Apartamento Padrão Médio

Estado: Regular

Fator de Depreciação (Foc) = 0,687

Valor Negociado: R\$ 435.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{1.705,00}{1.705,00} + 0,8 \times \frac{1,510}{1,510} \times \frac{0,807}{0,687} \right) \times 1,0 \times \frac{435.000,00}{90}$$

$$q = \mathbf{R\$ 5.505,54 / m^2}$$

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Elemento Comparativo nº 2

Rua Espírito Santo, 80

IF: 1.705,00

Fonte : Sr. Jhonatan - Tel : (13) 3467-6284

Dormitórios : 3

Área Privativa : 110 m²

Idade Aparente de Construção: 10 anos

Tipo : Apartamento Padrão Médio

Estado: Regular

Fator de Depreciação (Foc) = 0,904

Preço Pedido: R\$ 635.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{1.705,00}{1.705,00} + 0,8 \times \frac{1,510}{1,510} \times \frac{0,807}{0,904} \right) \times \frac{0,9}{110} \times \frac{635.000,00}{110}$$

$$q = \mathbf{R\$ 4.749,03 / m^2}$$

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Elemento Comparativo nº 3

Rua Doutor Arnaldo de Carvalho, 64

IF: 1.705,00

Fonte: Sr. Nino - Tel: (11) 98399-3266

Dormitórios: 2

Área Privativa: 63 m²

Idade Aparente de Construção: 10 anos

Tipo: Apartamento Padrão Médio

Estado: Regular

Fator de Depreciação (Foc) = 0,904

Preço Pedido: R\$ 390.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{1.705,00}{1.705,00} + 0,8 \times \frac{1,510}{1,510} \times \frac{0,807}{0,904} \right) \times \frac{0,9}{63} \times 390.000,00$$

$$q = \mathbf{R\$ 5.092,70} \quad / \text{ m}^2$$

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Elemento Comparativo nº 4

Rua Doutor Arnaldo de Carvalho, 64

IF: 1.705,00

Fonte: Sr. Amadeu Sergio - Tel: (13) 99649-4429

Dormitórios: 3

Área Privativa: 88 m²

Idade Aparente de Construção: 10 anos

Tipo: Apartamento Padrão Médio

Estado: Regular

Fator de Depreciação (Foc) = 0,904

Preço Pedido: R\$ 565.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{1.705,00}{1.705,00} + 0,8 \times \frac{1,510}{1,510} \times \frac{0,807}{0,904} \right) \times \frac{0,9}{88} \times 565.000,00$$

$$q = \mathbf{R\$ 5.281,90 / m^2}$$

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Elemento Comparativo nº 5

Av. Bernadino de Campos, 437 - 7º andar

IF: 2.510,00

Fonte: Sr. Alberto - Tel: (13) 98858-1659

Dormitórios: 3

Área Privativa: 90 m²

Idade Aparente de Construção: 10 anos

Tipo: Apartamento Padrão Médio

Estado: Regular

Fator de Depreciação (Foc) = 0,904

Preço Pedido: R\$ 750.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{1.705,00}{2.510,00} + 0,8 \times \frac{1,510}{1,510} \times \frac{0,807}{0,904} \right) \times \frac{0,9}{90} \times 750.000,00$$

$$q = \mathbf{R\$ 6.374,49 / m^2}$$

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Em resumo, tem-se:

ELEMENTO COMPARATIVO	ENDEREÇO	VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)
1	Rua Almirante Barroso, 54	5.505,54
2	Rua Espírito Santo, 80	4.749,03
3	Rua Doutor Arnaldo de Carvalho, 64	5.092,70
4	Rua Doutor Arnaldo de Carvalho, 64	5.281,90
5	Av. Bernardino de Campos, 437 - 7º andar	6.374,49
TOTAL		27.003,66

cuja Média Aritmética é igual a :

$$\text{R\$ } 27.003,66 \quad / \quad 5 \quad = \quad \text{R\$ } 5.400,73 \quad / \text{m}^2$$

que define o intervalo de confiança dentro dos seguintes limites:

Mínimo :	0,7	x	R\$ 5.400,73	/ m²	=	R\$ 3.780,51
Máximo :	1,3	x	R\$ 5.400,73	/ m²	=	R\$ 7.020,95

Como todos os elementos encontram-se dentro do intervalo aceitável, resulta que a Média Saneada é igual à Média Aritmética, ou seja:

$$q = \text{R\$ } 5.400,73 \quad / \text{m}^2 \quad - \quad \text{abril/2018}$$

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

O valor do imóvel será calculado pela seguinte expressão :

$$VI = q \times Ap, \text{ onde :}$$

VI = valor do imóvel

q = valor unitário = R\$ 5.400,73 / m²

Ap = área privativa do imóvel

Ap = 70,92 m²

Substituindo-se os valores na expressão, tem-se :

$$VI = R\$ 5.400,73 / m^2 \times 70,92 m^2$$

VI = R\$ 383.019,77 ou, em números comerciais

VI = R\$ 385.000,00 – abril/2018

FLAVIO F. DE FIGUEIREDOENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

IV - CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, o valor do apartamento nº 34 do Edifício Massaguaçu Residence, situado na Rua Almirante Barroso nº 25 – Campo Grande – Santos- SP, para o mês de abril de 2018, é de:

VI = R\$ 385.000,00 - abril/2018

V - ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso este Laudo de Avaliação, que se compõe de 23 (vinte e três) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

Acompanha 01 (um) Anexo:

Anexo – Aviso de Vistoria

São Paulo, 17 de abril de 2018.

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

CREA nº 88.175/D - SP

Membro Titular do IBAPE
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ANEXO I

AVISO

DE

VISTORIA

Flavio Figueiredo

De: Flavio Figueiredo <flaviofigueiredo@consultores.eng.br>
Enviado em: segunda-feira, 19 de março de 2018 09:37
Para: 's.dalmaz@uol.com.br'; 'josefernandesassis@terra.com.br'
Assunto: Aviso de Vistoria

FFF – 002-18

Ref. : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
Leandro da Silva x
Maria Fátima Neves da Silva e outro
Proc. 1011748-87.2014.8.26.0562
2ª Vara Cível de Santos

Prezados Senhores,

Na qualidade de Perito Judicial nomeado no processo em referência, venho por meio desta comunicar que a vistoria a ser efetuada no imóvel situada na Rua Almirante Barroso, 25 – Campo Grande – Santos – SP, terá início no próximo dia 23 de março (sexta-feira) às 11:00 h.

Atenciosamente,

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO