

CARLOS VICENTE MENSINGEM ENG.º CIVIL - CREA 068.042.795-8

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PRAIA GRANDE - SP.

REF: PROCESSO N.º 0006915-95.2000.8.26.0477 1ª VARA CIVEL DE PRAIA GRANDE SP

AÇÃO: PROCEDIMENTO COMUM - COMPRA E VENDA

REQ.ª: CLEUSA CANDIDA DA SILVA

REQ.º: LEANDRO ROSA

CARLOS VICENTE MENSINGEM, perito judicial nos autos em epígrafe, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter procedido aos estudos e diligências necessárias, apresentar o seguinte:

LAUDO PERICIAL

477 FIC - 15-00009375-2 04/11/16 09:50 75

ÍNDICE

- A - INTRODUÇÃO
- B - DO IMÓVEL EM QUESTÃO
- C - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
- D - CONCLUSÃO
- E - ENCERRAMENTO

PERITO

Eng.º Civil Carlos Vicente Mensingem – CREA 060.042.795.0

A) INTRODUÇÃO

Atendendo a nomeação do Exmo Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Civil do Foro da Comarca de Praia Grande para efetuar perícia no imóvel, objeto desta lide, venho apresentar o LAUDO PERICIAL.

Relatamos de forma resumida o que consta na inicial:

- A Requerente adquiriu do requerido, através de parcelamento, um imóvel na planta em um lote de terras no loteamento Vila Ribeirópolis na cidade de Praia Grande/SP;
- O Requerido não realizou a construção e não transferiu a posse definitiva do referido lote;
- A Requerente requereu Ação de Indenização por Danos Materiais em face do Requerido;
- O referido lote de terras no loteamento Vila Ribeirópolis na cidade de Praia Grande/SP é penhorado;
- O M. M. Juiz nomeia o Engº Carlos Vicente Mensingem para avaliação do imóvel.

218

B) DO IMÓVEL EM QUESTÃO

Um Lote de terras urbano, em formato retangular, com características de topografia plana, constituído do Lote 09 da Quadra 07 do Loteamento Vila Ribeirópolis, Lançamento: 2.06.14.007.009.0000-6, Matrícula 72 241 – Livro 02 do Registro de Imóveis de Praia Grande/SP; apresentando 10,00 metros de frente e fundos por 42,00 metros da frente aos fundos, perfazendo uma área de terreno de 420,00 metros quadrados; contendo um prédio residencial térreo em alvenaria, do tipo casa, padrão econômico, estado de conservação regular, idade estimada de 20 (vinte) anos, apresentando aproximadamente 200,00 metros quadrados de área construída (48,00 averbada + 152,00 in loco), localizada na Avenida Agostinho Ferreira (antiga Avenida C) nº 1.640, Vila Ribeirópolis, Praia Grande/SP, CEP: 11.714-170.



Fotos 01 – Vista do Imóvel em Questão

C) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

FINALIDADE

A finalidade deste trabalho é a determinação do valor de mercado de um imóvel para fins judiciais.

IMÓVEL AVALIANDO

Um prédio residencial térreo em alvenaria, do tipo casa, padrão econômico, estado de conservação regular, idade estimada de 20 (vinte) anos, apresentando aproximadamente 200,00 metros quadrados de área construída (48,00 averbada + 152,00 in loco), localizada na Avenida Agostinho Ferreira (antiga Avenida C) nº 1.640, Vila Ribeirópolis, Praia Grande/SP, CEP: 11.714-170, encravada em um lote de terras urbano, em formato retangular, com características de topografia plana, constituído do Lote 09 da Quadra 07 do Loteamento Vila Ribeirópolis, Lançamento 2.06.14.007.009.0000-6, Matrícula 72.241 – Livro 02 do Registro de Imóveis de Praia Grande/SP; apresentando 10,00 metros de frente e fundos por 42,00 metros da frente aos fundos, perfazendo uma área de terreno de 420,00 metros quadrados.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 07/11/2016.

Trata-se de um imóvel localizado em área predominantemente residencial.

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação e guias e sarjetas.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo), escolas de ensino fundamental e médio, supermercado, posto de combustíveis e praça de esportes.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo, por isso, o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be the name of the professional, Carlos Vicente Mensingem.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 05 (cinco) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

Numero	Bairro	Área do Terreno (m ²)	Área Construída (m ²)	Valor do Terreno	Valor da Construção	R\$/m ² (terreno)
01	Ribeirópolis	300,00	00,00	110.000,00	NA	366,66
02	Ribeirópolis	126,00	00,00	110.000,00	NA	873,02
03	Ribeirópolis	130,00	00,00	50.000,00	NA	384,62
04	Ribeirópolis	130,00	00,00	65.000,00	NA	500,00
05	Ribeirópolis	150,00	00,00	100.000,00	NA	666,66

NA -> Não aplicável

OBS^{AI}: Todos em oferta

OBS^{AII}: Todos com benfeitorias

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessária a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

Numero	Bairro	Área do Terreno (m ²)	Área Construída (m ²)	Valor do Terreno	Valor da Construção	R\$/m ² (terreno)*
01	Ribeirópolis	300,00	00,00	99.000,00	NA	330,00
02	Ribeirópolis	126,00	00,00	99.000,00	NA	785,71
03	Ribeirópolis	130,00	00,00	45.000,00	NA	346,15
04	Ribeirópolis	130,00	00,00	58.500,00	NA	450,00
05	Ribeirópolis	150,00	00,00	90.000,00	NA	600,00

* Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 10%

DEPRECIACÃO

Calculando a depreciação das amostras pelo Método de Ross-Heidecke, de acordo com a idade, vida útil e estado de conservação.

NA -> Não aplicável / Todos imóveis referem-se apenas ao terreno

Redefinindo então o valor das amostras, levando em consideração as depreciações calculadas pelo Método de Ross-Heidecke.

Numero	Bairro	Área do Terreno (m ²)	Área Construída (m ²)	Valor do Terreno	Valor da Construção	R\$/m ² (terreno)
01	Ribeirópolis	300,00	00,00	99.000,00	NA	330,00
02	Ribeirópolis	126,00	00,00	99.000,00	NA	785,71
03	Ribeirópolis	130,00	00,00	45.000,00	NA	346,15
04	Ribeirópolis	130,00	00,00	58.500,00	NA	450,00
05	Ribeirópolis	150,00	00,00	90.000,00	NA	600,00

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 330,00} + \text{R\$ 785,71} + \text{346,15} + \text{R\$ 450,00} + \text{R\$ 600,00}}{5}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 2.511,86}}{5}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 502,37 / m}^2$$

2) Cálculo da Média Ponderada:

A Ponderação tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

Média Aritmética = R\$ 502,37 / m²

303

Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 452,13 / m² (média aritmética - 10%) e superiores à R\$ 552,60 / m² (média aritmética + 10%).

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, identificamos elementos discrepantes que exigem a eliminação de todas as amostras, não restando elementos remanescentes.

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Numero	Bairro	Área do Terreno (m ²)	Área Construída (m ²)	Valor do Terreno	Valor da Construção	R\$/m ² (terreno)
01						
02						
03						
04						
05						

Média Ponderada = $\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$

Média Ponderada = $\frac{\text{R\$ 0,00}}{0}$

Média Ponderada = R\$ 0,00/m²/mês

No presente caso, há elementos exageradamente discrepantes que devem ser eliminados; sendo assim, identificamos e eliminamos a amostra mais discrepante e realizamos o cálculo novamente.

Numero	Bairro	Área do Terreno (m ²)	Área Construída (m ²)	Valor do Terreno	Valor da Construção	R\$/m ² (terreno)
01	Ribeirópolis	300,00	00,00	99.000,00	NA	330,00
02						
03	Ribeirópolis	130,00	00,00	45.000,00	NA	346,15
04	Ribeirópolis	130,00	00,00	58.500,00	NA	450,00
05	Ribeirópolis	150,00	00,00	90.000,00	NA	600,00

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

2.1) Novo Cálculo da Média Aritmética:

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 330,00} + 346,15 + \text{R\$ 450,00} + \text{R\$ 600,00}}{4}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 1.726,15}}{4}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 431,54 / m}^2$$

2.2) Novo Cálculo da Média Ponderada:

A Ponderação tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 431,54 / m}^2$$

Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 388,38 / m² (média aritmética - 10%) e superiores à R\$ 474,69 / m² (média aritmética + 10%).

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, identificamos elementos discrepantes que exigem a eliminação de quatro das amostras, restando apenas uma amostra remanescente.

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Numero	Bairro	Área do Terreno (m ²)	Área Construída (m ²)	Valor do Terreno	Valor da Construção	R\$/m ² (terreno)
01						

02						
03	Ribeirópolis	130,00	00,00	58.500,00	NA	450,00
04						
05						

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$$

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{R\$ 450,00}}{1}$$

$$\text{Média Ponderada} = \text{R\$ 450,00 / m}^2$$

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

$$\text{Média Ponderada} = \text{R\$ 450,00 / m}^2$$

Adotou-se 20% como Fator de Homogeneização, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 405,00 /m² (média ponderada - 10%) e superiores à R\$ 495,00 / m² (média ponderada + 10%).

No presente caso, concluídos os procedimentos de Homogeneização, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Numero	Bairro	Área do Terreno (m ²)	Área Construída (m ²)	Valor do Terreno	Valor da Construção	R\$/m ² (terreno)
01						
02						
03						
04	Ribeirópolis	130,00	00,00	58.500,00	NA	450,00
05						

326

Média Homogeneizada =

Somatório dos valores pesquisados,
após ponderação e homogeneização
Número de valores pesquisados,
após ponderação e homogeneização

Média Homogeneizada = $\frac{R\$ 450,00}{1}$

Média Homogeneizada = R\$ 450,00 / m²

Logo:

Valor médio do terreno do imóvel é de R\$ 450,00 / m²

GRÁFICO MERCADOLÓGICO

O poder de predição do modelo utilizado no presente parecer pode ser verificado no Gráfico Mercadológico abaixo, que evidencia a conformidade entre os preços observados nas diversas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliando, sem depreciação. O ponto maior, sobre a linha horizontal amarela, indica o valor médio calculado de mercado em m² do terreno do imóvel avaliando, e os outros pontos indicam os preços de terreno em m² de cada uma das amostras obtidas em pesquisa realizada, incluídas as que foram eliminadas nos processos de ponderação e homogeneização.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

a) Determinação do valor de mercado do terreno do imóvel avaliando

Valor de mercado do terreno do imóvel avaliando = Área total do terreno x Valor médio de mercado por m²

Valor médio de mercado do terreno do imóvel avaliando = 420,00 m² x R\$ 450,00 / m²

Valor médio de mercado do terreno do imóvel avaliando = R\$ 189.000,00

Portanto:

Valor médio de mercado do terreno do imóvel avaliando = R\$ 189.000,00

b) Determinação do valor da construção do imóvel avaliando

Valor da construção do imóvel avaliando = Área construída x Valor do Custo Unitário
x Depreciação x Índice do imóvel

Valor do CUB – Custo Unitário Básico da Construção (Sinduscon-Sp) = R\$ 1.295,64 / m²
Depreciação = 0,84 (idade 20,00 anos / estado de conservação regular)
Área Construída = 200,00 m²
Padrão da Construção = 0,77 (casa padrão econômico) EVV Ibape
Valor da construção do imóvel avaliando = 200,00 m² x R\$ 1.295,64 / m² x 0,84 x 0,77 =
Valor da construção do imóvel avaliando = R\$ 167.603,99

Portanto:

Valor médio da construção do imóvel avaliando = R\$ 167.603,99

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

a) Determinação do valor de mercado do terreno do imóvel avaliando

Valor médio de mercado do terreno do imóvel avaliando = R\$ 189.000,00

b) Determinação do valor da construção do imóvel avaliando

Valor da construção do imóvel avaliando = R\$ 167.603,99

Portanto:

Valor de mercado do imóvel avaliando = R\$ 189.000,00 + R\$ 167.603,99

Valor de mercado do imóvel avaliando = R\$ 356.603,99

Valor de mercado do imóvel avaliando = R\$ 356.600,00

32

ANEXO 1

DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL AVALIANDO

Um prédio residencial térreo em alvenaria, do tipo casa, padrão econômico, estado de conservação regular, idade estimada de 20 (vinte) anos, apresentando aproximadamente 200,00 metros quadrados de área construída (48,00 averbada + 152,00 in loco), localizada na Avenida Agostinho Ferreira (antiga Avenida C) nº 1.640, Vila Ribeirópolis, Praia Grande/SP, CEP: 11.714-170; encravada em um lote de terras urbano, em formato retangular, com características de topografia plana, constituído do Lote 09 da Quadra 07 do Loteamento Vila Ribeirópolis, Lançamento: 2.06.14.007.009.0000-6, Matrícula 72.241 – Livro 02 do Registro de Imóveis de Praia Grande/SP; apresentando 10,00 metros de frente e fundos por 42,00 metros da frente aos fundos, perfazendo uma área de terreno de 420,00 metros quadrados.

Área do terreno: **420,00 m²**

Área construída: **200,00 m²**

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



[Handwritten signature]

310



[Handwritten signature]

319



[Handwritten signature]

ANEXO 2

DESCRIÇÃO DETALHADA DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS)

I. Amostra 1

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Terreno**

- Bairro: **Vila Ribeirópolis**

1.2 - Áreas:

- Área do terreno: **300,00 m²**

- Área construída: **00,00 m²**

2 - Características da edificação: **Não se Aplica (NA)**

3 - Características do imóvel: **plano**

4 - Preço (oferta): **R\$ 110.000,00 (oferta) Código 194.702**

5 - Fonte das Informações: Imobiliária Nova Kennedy – CRECI: 078.221 – 13 3471 8700
www.praiagrandeimoveis.com.br

6 - Fotografia da amostra:



[Handwritten signature]

II. Amostra 2

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Terreno**

- Bairro: **Vila Ribeirópolis**

1.2 - Áreas:

- Área do terreno: **126,00 m²**

- Área construída: **00,00 m²**

2 - Características da edificação: **Não se Aplica (NA)**

3 - Características do imóvel: **plano**

4 - Preço (oferta): **R\$ 110.000,00 (oferta) Código 914.400**

5 - Fonte das Informações: **Imobiliária Nova Kennedy – CRECI: 078.221 – 13 3471 8700**
www.praia grandeimoveis.com.br

6 - Fotografia da amostra:



[Handwritten signature]

34

III. Amostra 3

- 1 - Identificação e caracterização do imóvel:
 - 1.1 - Situação e localização:
 - Tipo: **Terreno**
 - Bairro: **Vila Ribeirópolis**
 - 1.2 - Áreas:
 - Área do terreno: **130,00 m²**
 - Área construída: **00,00 m²**
- 2 - Características da edificação: **Não se Aplica (NA)**
- 3 - Características do imóvel: **plano**
- 4 - Preço (oferta): **R\$ 50.000,00 (oferta) Código 147.25.803**
- 5 - Fonte das Informações: Imobiliária Nova Kennedy – CRECI: 078.221 – 13 3471 8700
www.praia grandeimoveis.com.br
- 6 - Fotografia da amostra:



[Handwritten signature]

IV. Amostra 4

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Terreno**

- Bairro: **Vila Ribeirópolis**

1.2 - Áreas:

- Área do terreno: **130,00 m²**

- Área construída: **00,00 m²**

2 - Características da edificação: **Não se Aplica (NA)**

3 - Características do imóvel: **plano**

4 - Preço (oferta): **R\$ 65.000,00 (oferta) Código TE 1.379**

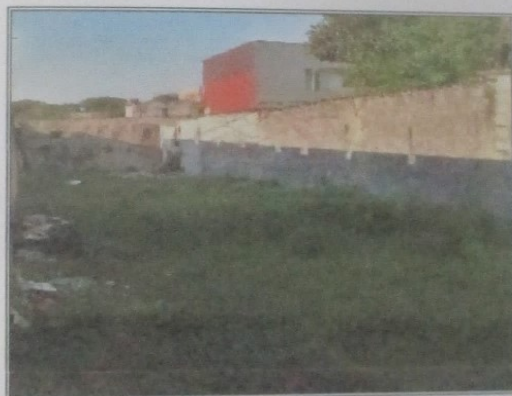
5 - Fonte das Informações: **Atalaia Imóveis – CRECI: 027.189 – 13 3477 4585**
www.atalaiaimoveis.com.br

6 - Fotografia da amostra:



V. Amostra 5

- 1 - Identificação e caracterização do imóvel:
 - 1.1 - Situação e localização:
 - Tipo: **Terreno**
 - Bairro: **Vila Ribeirópolis**
 - 1.2 - Áreas:
 - Área do terreno: **150,00 m²**
 - Área construída: **00,00 m²**
- 2 - Características da edificação: **Não se Aplica (NA)**
- 3 - Características do imóvel: **plano**
- 4 - Preço (oferta): **R\$ 100.000,00 (oferta) Código 333**
- 5 - Fonte das Informações: Imobiliária J. Mendes – CRECI: 020.109 – 13 3481 1252
www.imobiliariajmdes.com.br
- 6 - Fotografia da amostra:



[Handwritten signature]

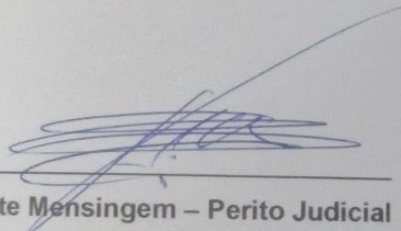
D) CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, concluiu-se que o Valor Médio de Mercado do imóvel objeto deste Laudo Pericial de Avaliação é de **R\$ 356.600,00 (trezentos e cinquenta e seis mil e seiscentos reais)**.

E) ENCERRAMENTO

O presente LAUDO PERICIAL foi elaborado com base na vistoria efetuada no dia 07 de novembro de 2016, o documento consta de vinte e três laudas impressas somente no anverso, todas devidamente rubricadas exceto a última que segue datada e assinada.

Praia Grande, 28 de novembro de 2016.



Carlos Vicente Mensingem – Perito Judicial
Engº Civil – CREA 060.042.795-0