

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

Processo nº: **1002030-88.2018.8.26.0477**

Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**

Exequente: **Condomínio Edifício Júlio César**

Executado: **Antonio Carlos Cruz Meneghin**

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.

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

I - PRELIMINARES

Este trabalho pericial tem por escopo a determinação do valor de mercado atual do imóvel localizado na Rua Perus nº 53, apartamento nº 103, 1º andar, do Condomínio Edifício Residencial Júlio César, Jardim Guilhermina, Praia Grande, Matrícula nº 150.543– do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande.

II - VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi efetuada no dia 30 de abril de 2019 e as pesquisas dos imóveis que serviriam de comparativo para esta avaliação, colhidas nesta mesma data.

II.1 – SITUAÇÃO

O imóvel situa-se na Rua Perus, esquina com Av. Pres. Castelo Branco na quadra completada pela Rua Venezuela e Av. Guiana Francesa.

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.

Junto 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 EDIFÍCIO RESIDENCIAL JÚLIO CÉSAR DO Apartamento nº 103- AVALIANDO

Trata-se de um prédio com 16 (dezesesseis) pavimentos, com 2 elevadores, tendo no 1º andar: hall de entrada, portaria, hall dos elevadores, churrasqueira, salão de festas e garagem coletiva, 15 andares com 15 apartamentos/pavimento.

A idade aparente do edifício é de 58(cinquenta e oito) anos e o estado geral de conservação é bom, como se pode notar no Relatório Fotográfico (Anexo I).

II.3 – CARACTERÍSTICAS DO Apartamento nº 103 - AVALIANDO

II.3.1 – DEPENDÊNCIAS

Trata-se de um apartamento tipo “kitão” localizado no 1º andar do Condomínio Edifício Residencial Júlio César.

É constituído de sala/dormitório, cozinha, banheiro, área de serviço.

O pé-direito é de 2,70 m.

II.3.2 – ÁREA CONSTRUÍDA

área útil do apartamento.....	48,49 m ²
área comum	7,72 m ²
área total do apartamento.....	56,21 m ²

$$Ac = \text{Área útil} = 48,49 \text{ m}^2.$$

II.3.3 – IDADE

A idade do prédio e conseqüentemente do apartamento avaliando é de 58 anos e está em bom estado de conservação.

$$I = \text{Idade} = 58 \text{ anos}$$

II.3.4 – PADRÃO DE ACABAMENTO

- a – Pisos : cerâmica 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 em todas as janelas e portas de madeira compensada.
- d – Instalações: elétricas e hidráulicas embutidas. Luminárias de padrão comercial
- e – Equipamentos : pia de inox com tampo de granito e armários de madeira na cozinha, louça sanitária de padrão comercial, tanque de lavar de pvc a na área de serviço.

Padrão construtivo: acabamento padrão médio.

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: maio de 2019.

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 Edifício, em que a rentabilidade do pavimento 1º andar 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:

$$\text{Vua} = \text{R\$ } 2.654,53/\text{m}^2$$

III.3.2 – Esta avaliação alcançou o:

Grau I = Nível Fundamentação

Grau II = Nível Precisão

III.3.3 – Valor do Apartamento Avaliando

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

$$V_{ua} = \text{Valor unitário do apartamento} = \text{R\$ } 2.654,53/\text{m}^2$$

$$A_c = \text{área útil do apartamento} = 48,49\text{m}^2$$

$$V_a = 48,49\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.654,53/\text{m}^2 = \text{R\$ } 128.718,16 \text{ ou arredondando tem-se:}$$

O valor de mercado atual do imóvel localizado na Rua Perus nº 53, Apartamento nº 103, 1º andar, Condomínio Edifício Residencial Júlio César, Jardim Guilhermina, Praia Grande, Matrícula nº 150.543– do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande é R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), referência maio de 2019.

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, 18 de maio de 2019.

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

ANEXO I

DETERMINAÇÃO DE VALOR UNITÁRIO DO DO IMÓVEL AVALIANDO

I – Imóvel Avaliando: Caracterização

I.1 - LOCALIZAÇÃO

- Rua Perus nº 53– Apartamento nº 103- 1º andar
- Condomínio Edifício Residencial Júlio César
- Jardim Guilhermina– Praia Grande - SP

I.2 - CARACTERÍSTICAS

Dependências: sala/dormitório, cozinha, banheiro, área de serviço.

Prédio com 26 pavimentos com 2 elevadores

- Padrão: médio = 1
- Zona da Norma IBAPE – Z-4 Ac = área útil = 48,49m²
- Idade = Ia = 58 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:

$$V_{utn} = V_{uta} \times \frac{I_{fn}}{I_{fa}}$$

$$q_{tn} = \frac{V_{utn}}{C_{an}}$$

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:

$$q_{cn} = V_{ucn} \times BDI \times K_{dn}$$

onde

V_{ucn} = Valor Unitário de Construção do apartamento amostra “n” da tabela “PINI” – cópia Anexo IV

BDI = Taxa adotada 30%

K_{dn} = fator de obsolescência = adotado o método do valor decrescente, conforme tabela do Anexo IV, que emprega a fórmula

$$K_{dn} = (1 - r)^n$$

n = Idade do Imóvel

r = Razão de obsolescência para apartamento = 2,5

II.5 - Cálculo do Pt e Pc

$$P_t = \frac{q_t}{(q_t + q_c)} = \text{em \% (porcentagem)}$$

$$P_c = \frac{q_c}{(q_c + q_t)} = \text{em \% (porcentagem)}$$

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

$$F_{trn} = P_{tn} \times \frac{I_{fa}}{I_{fn}} + P_{cn} \times \frac{(V_{uca} \times K_{da})}{(V_{ucn} \times K_{dn})}$$

III – Homogeneização dos Valores Unitários Médios dos Apartamentos Amostras

AMOSTRA 1

Fonte: Onyx Imóveis

Contato: Sr. Thiago

Fone: (13) 3473 9323

Localização:

- Rua Itajubá nº 127– Apartamento nº 24 2º andar
- Condomínio Edifício Ana Cláudia
- Jardim Guilhermina– Praia Grande - SP

CARACTERÍSTICAS

Dependências: apartamento com sala com sacada, 1 dormitório, cozinha, banheiro, área de serviço e 1 vaga indeterminada na garagem coletiva.

- Ac = 48,00 m²
- P1 = R\$ 127.000,00 (transação)
- C1 = conservação = bom estado = 1
- Ff1 = 1

Cálculo do Vuc1

$$\text{Vuc1} = \frac{\text{P1}}{\text{Ac1}} \times \text{Ff1} \times \text{C1}$$

$$\text{Vuc1} = \frac{127.000,00}{48,00} \times 1 \times 1$$

$$\text{Vuc1} = \text{R\$ } 2.645,83/\text{m}^2$$

AMOSTRA 2

Fonte: Onyx Imóveis

Contato: Sr. Thiago

Fone: (13) 3473 9323

Localização:

- Rua Itajubá nº 127– Apartamento nº 33- 3º andar
- Condomínio Edifício Ana Cláudia
- Jardim Guilhermina– Praia Grande - SP

CARACTERÍSTICAS

- Dependências: apartamento com sala com sacada, 1 dormitório, cozinha, banheiro, área de serviço e 1 vaga indeterminada na garagem coletiva.
 - Ac = 52,00 m²
 - P2 = R\$ 155.000,00 (oferta)
 - C2 = conservação = bom estado = 1
 - Ff2 = 0,9

Cálculo do Vuc2

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

$$\text{Vuc2} = \frac{155.000,00}{52,00} \times 0,90 \times 1$$

$$\text{Vuc2} = \text{R\$ } 2.682,69/\text{ m}^2$$

AMOSTRA 3

Fonte: Onyx Imóveis

Contato: Sr. Thiago

Fone: (13) 3473 9323

Localização:

- Rua Leblon nº 460– Apartamento nº 23
- Condomínio Santa Madalena
- Jardim Guilhermina– Praia Grande - SP

CARACTERÍSTICAS

Dependências: apartamento com sala com sacada, 1 dormitório, cozinha, banheiro social e 1 vaga de garagem indeterminada

- Ac = 47,00 m²
- P3 = R\$ 120.000,00 (transação)
- C3 = conservação = bom estado = 1
- Ff3 = 1

Cálculo do Vuc3

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

$$\text{Vuc3} = \frac{120.000,00}{47,00} \times 1 \times 1$$

$$\text{Vuc3} = \text{R\$ } 2.553,19/\text{ m}^2$$

AMOSTRA 4

Fonte: Onyx Imóveis

Contato: Sr. Thiago

Fone: (13) 3473 9323

Localização

- Rua Leblon nº 460– Apartamento nº 14
- Condomínio Santa Madalena
- Jardim Guilhermina– Praia Grande - SP

CARACTERÍSTICAS

Dependências: apartamento com sala com sacada, 1 dormitório, cozinha, banheiro social e 1 vaga de garagem indeterminada

- Ac = 47,00 m²
- P4 = R\$ 130.000,00 (transação)
- C4 = conservação = bom estado = 1
- Ff4 = 1

Cálculo do Vuc4

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

$$\text{Vuc4} = \frac{130.000,00}{47,00} \times 1 \times 1$$

$$4 = \text{R\$ } 2.765,95/\text{ m}^2$$

AMOSTRA 5

Fonte: Onyx Imóveis

Contato: Sr. Thiago

Fone: (13) 3473 9323

Localização:

- Rua Ceci nº 50 – apartamento nº 34
- Edifício Luizinho - Jardim Guilhermina – Praia Grande - SP

Características

Dependências: apartamento com sala com sacada, 1 dormitório, cozinha, banheiro social e 1 vaga de garagem indeterminada

- Ac = 48 m²
- P5 = R\$ 140.000,00 (oferta)
- C5 = conservação = bom estado = 1
- Ff5 = 0,9

Cálculo do Vuc5

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

$$\text{Vuc5} = \frac{140.000,00}{48} \times 0,9 \times 1$$

$$\text{Vuc5} = \text{R\$ } 2.625,00/\text{m}^2$$

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.....	2.645,83
n.º 2.....	2.682,69
n.º 3.....	2.553,19
n.º 4.....	2.765,95
n.º 5.....	2.625,00
Soma.....	12.654,53

b) 1ª média aritmética = R\$ 12.654,53/5 = R\$ 2.654,53

limite inferior = (-30%) = R\$ 1.858,17

limite superior = (+30%) = R\$ 3.450,88

c) Como todos os valores estão dentro do intervalo

$$\boxed{\text{Vuca} = \text{R\$ } 2.654,53 / \text{m}^2}$$

ANEXO II

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Rua Antonio Perez Hernandez n° 300 Torre 4 Apartamento 12 -Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 99189 8425 e-mail - valterishida@yahoo.com.br

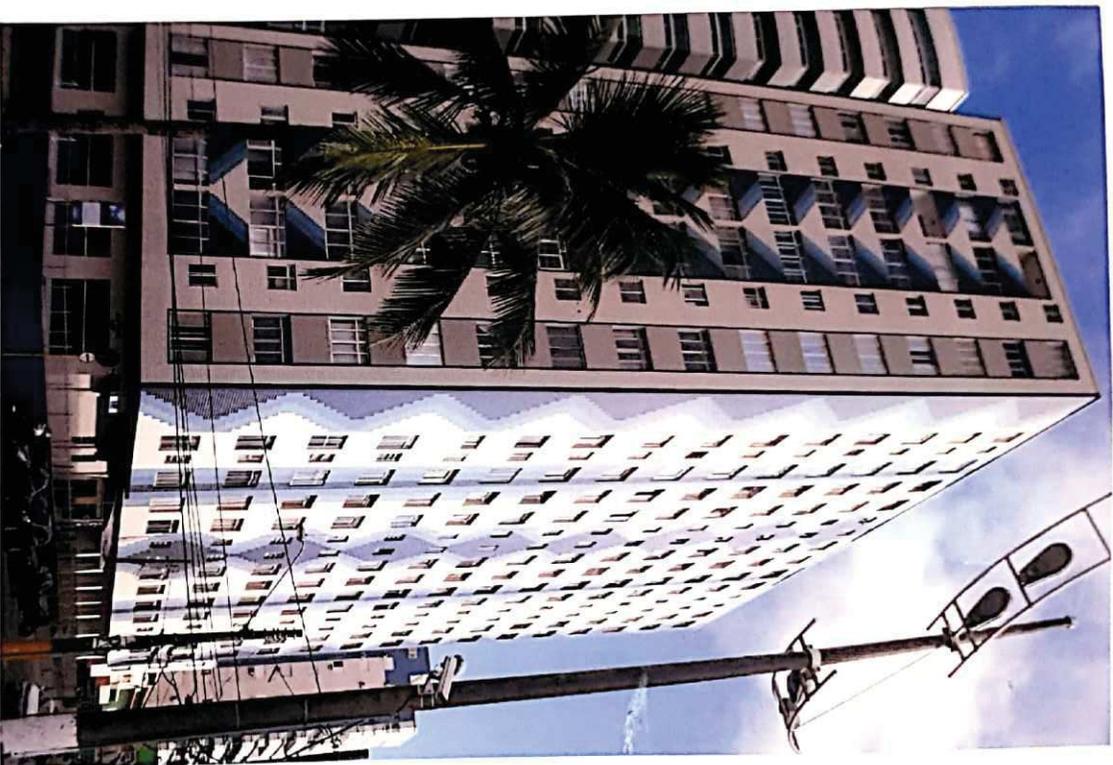


Foto nº 1 - fachada do Condomínio Edifício Residencial Júlio César, do Apartamento nº 103-avaliando, com frente para Rua Penus esquina com Av. Pres. Castelo Branco.

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 -Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 99189 8425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



Foto nº 2 - Vista da Rua Perus com vizinhança de apartamentos de padrão classe média, vendo-se ao fundo a Av. Pres. Castelo Branco e praia.



Foto nº 3 - vista da Rua Perus, dotada de todos os melhoramentos públicos usuais

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 99189 8425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



foto nº 4 - detalhe da fachada do Edifício



Foto nº 5 - hall de entrada com portaria

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 -Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 99189 8425 e-mail - valterishida@yahoo.com.br

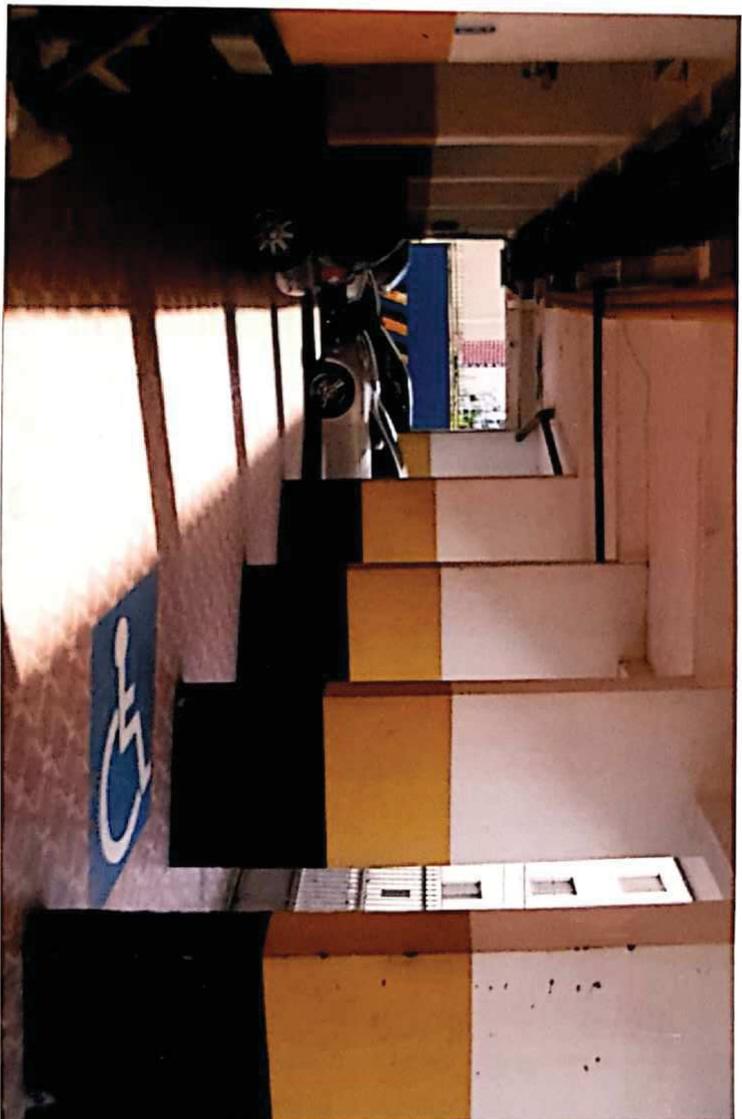


Foto nº 6 - garagem coletiva do condomínio onde o apartamento avaliando tem direito a uma vaga indeterminada

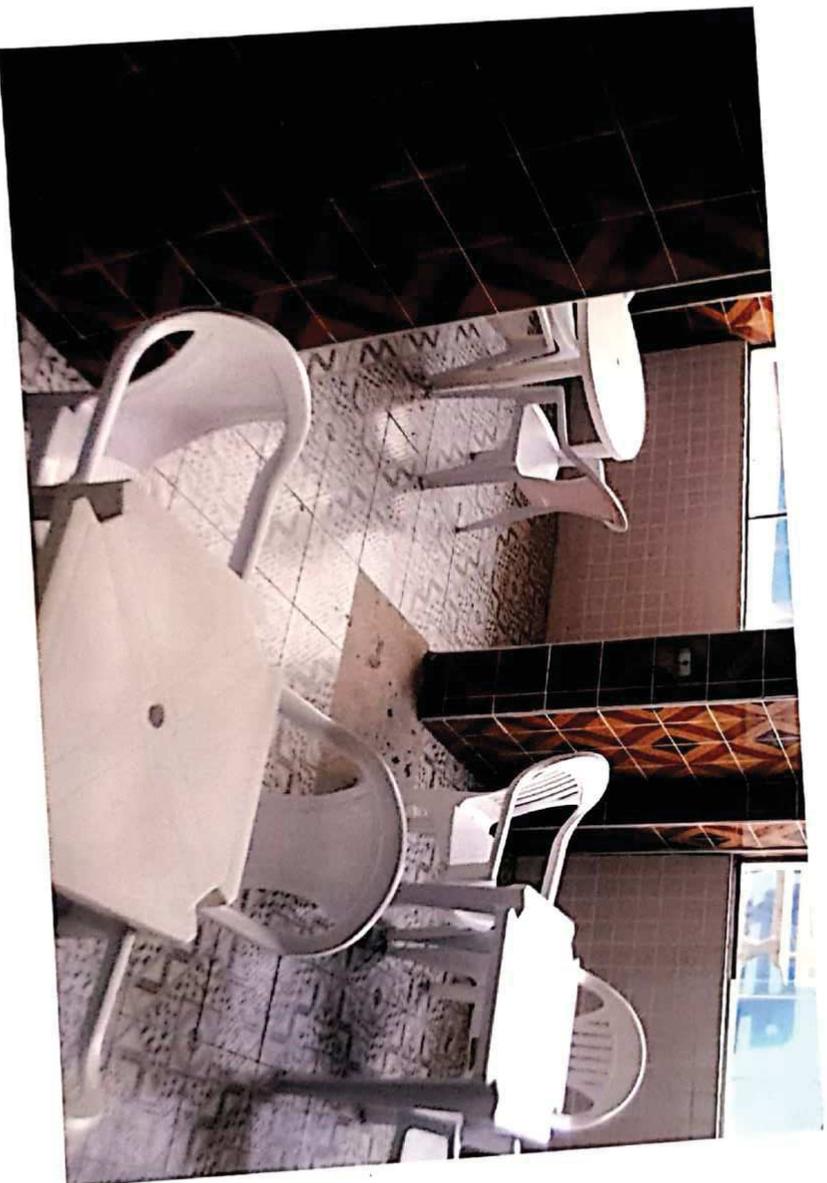


Foto nº 7 - salão de festas

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 -Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 99189 8425 e-mail - valterishida@yahoo.com.br

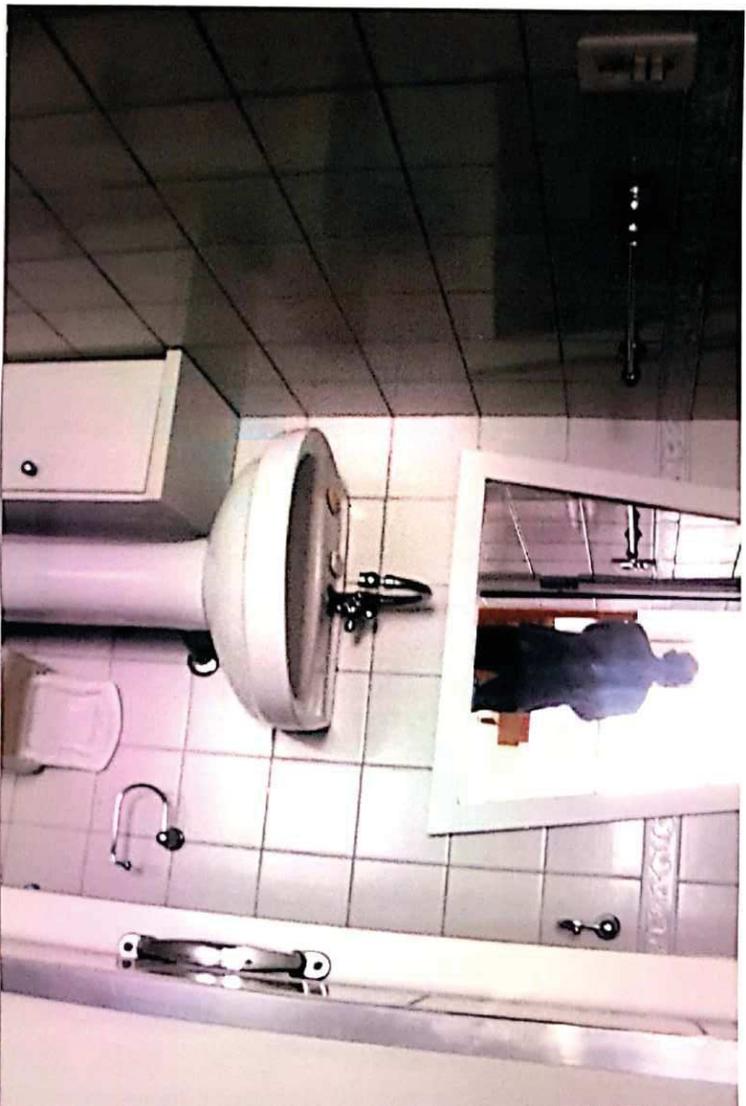


Foto nº8- wc do salão de festas

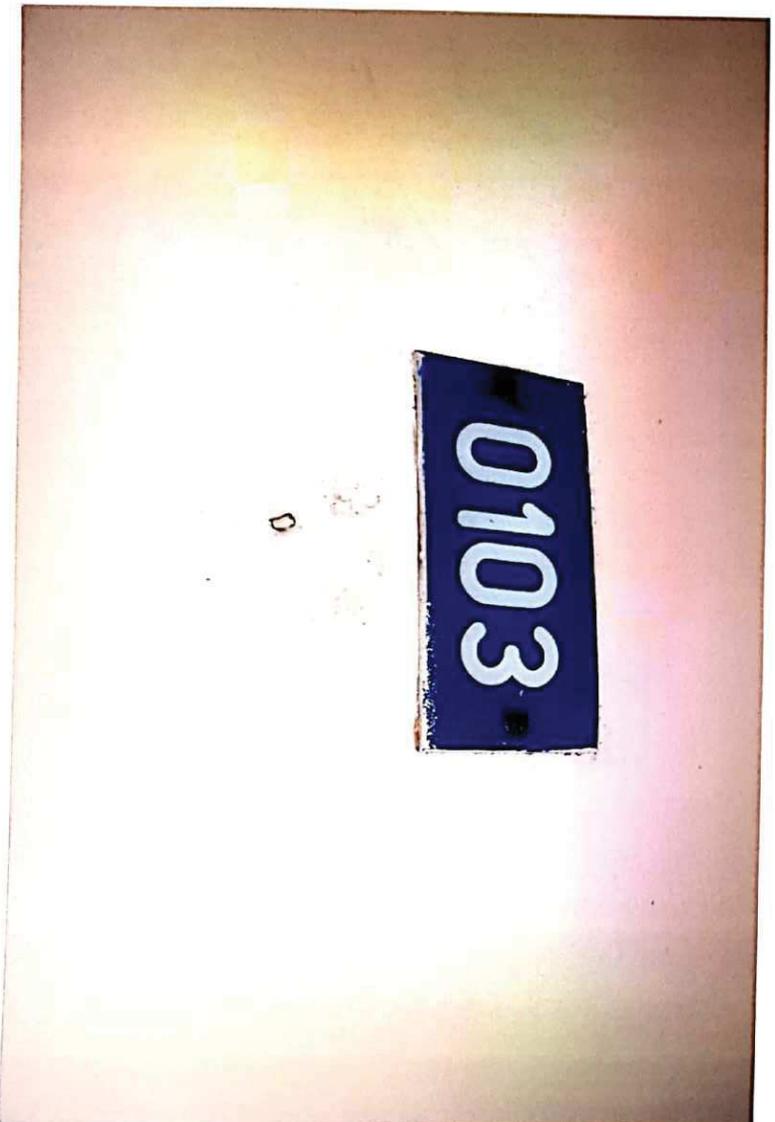


Foto nº 9 - detalhe da porta social de entrada do apartamento nº 103

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 -Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 99189 8425 e-mail - valtershida@yahoo.com.br



foto nº10- interior da sala/dormitório do Apartamento nº 103 - avaliando, com piso de cerâmica e caixilho de alumínio.



foto nº 11 –detalhe das paredes da sala/dormitório com massa corrida e látex

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 99189 8425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



foto nº 12 - cozinha com piso e paredes de cerâmica, pia inox com tampo de granito e armários de madeira.



foto nº 11 - banheiro com piso e paredes de cerâmica, louça sanitária de padrão comercial.

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 99189 8425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



foto nº 12 - área de serviço com piso e paredes de cerâmica, tanque de lavar de pvc

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 -Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 99189 8425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br