

MARCOS FREIRE
Arquiteto

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA
2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS - COMARCA DA
CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

PROCESSO : N° 0009506-40.2018.8.26.0011
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
AUTOR : UNIÃO DE FABRICANTES DE MÓVEIS LTDA.
RÉU : MOURA & MOURA COMÉRCIO DE MÓVEIS LTDA.

MARCOS UBEZIO DA CUNHA FREIRE, Arquiteto inscrito no CAU/SP sob nº A91351-0, Perito Judicial nomeado nos autos do processo acima referenciado, tendo concluído o trabalho que honrosamente lhe foi confiado, vem, respeitosamente, apresentar a V. Ex^ª. o presente

L A U D O D E A V A L I A Ç Ã O

RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº : 0009506-40.2018.26.0011
Origem : 2ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros - Cartório do 2º Ofício Cível

Exequirente : União de Fabricantes de Móveis Ltda
Executado : Moura & Moura Comércio de Móveis Ltda. e outros
Objetivo da avaliação: Determinação do valor de mercado - Casa.

Endereço : Rua Jabaquara, 58
Bairro : Jardim Mirador
UF : SP
Cidade : Vargem Grande Paulista
CEP : 06673-320

Método utilizado: Método evolutivo.

Resultados de avaliação:

Valor de mercado para venda do imóvel:
Casa : R\$ 335.000,00 (Trezentos e trinta e cinco mil reais)
Classificação quanto à liquidez : Baixa

Laudo de Avaliação assinado pelo Responsável Técnico por meio de Certificado Digital
Arqº Marcos Ubezio da Cunha Freire
CPF: 153.958.298-14 CAU: A91351-0

São Paulo, 24 de julho de 2019.

L A U D O D E A V A L I A Ç Ã O**1. Exequente**

União de Fabricantes de Móveis Ltda.

2. Executado

Moura & Moura Comércio de Móveis e outros

3. Finalidade

Atender ao Processo 0009506-40.2018.8.26.0011
Cumprimento de Sentença – Cobrança de Aluguéis

4. Objetivo

Determinação do justo Valor de Mercado do Imóvel

5. Objeto da Avaliação

Do tipo bem : Casa
Endereço : Rua Jabaquara, 58
Bairro : Jardim Mirador
CEP : 06673-320
Município : Vargem Grande Paulista - SP

Coordenadas Geográficas

Latitude : 23° 35' 39,5" Sul
Longitude : 47° 00' 50,4" Oeste

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

A vistoria do Imóvel Avaliando não teve dificuldades e foi documentado na íntegra: externa e internamente.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: dias 27/06/2019

7.1 Localização

O Imóvel avaliando se situa na Rua Jabaquara, nº 58. O endereço pertence ao bairro de Jardim Mirador, Município de Vargem Grande Paulista.

O formato da Quadra em que se situa a Casa é irregular. As vias que a circundam são (1) Rua São Bernardo do Campo, (2) Rua Santo André, (3) Rua Curitiba, (4) Rua João Maciel de Oliveira e encerrando com a (5) Rua Jabaquara.

O Imóvel se encontra em Zona Mista (ZM) e, segundo a Ficha Cadastral da Prefeitura Municipal de Vargem Grande Paulista, se situa na Quadra F e Lote 13 do loteamento Jardim Mirador. O Índice Fiscal adotado no endereço é de R\$ 28,19. Este valor tem com a data base do ano de 1997 e encontra-se bastante desatualizado em relação aos valores praticados no mercado.

7.2 Caracterização da região

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Vargem Grande Paulista localizada em área periférica da mancha urbana. O bairro possui infraestrutura urbana completa e ocupação é predominantemente residencial unifamiliar.

A região é formada por edificações horizontais com padrão construtivo classificado, em sua maioria, como **Econômica e Simples**. A intensidade do tráfego de veículos e pedestres é pequena. O comércio observado é pequeno, contemplando apenas itens básicos, e esse concentra no cruzamento da Rua São Bernardo do Campo com a Rua Doutor René Correa.

7.3 Serviços / Infraestrutura

O Imóvel se localiza em região dotada de toda infraestrutura que normalmente serve às áreas urbanas: redes de água, esgoto, energia elétrica, água pluvial, telefone e pavimentação.

A malha viária da região tem como principais vias de acesso a Rua Doutor Rene Correa, que leva até o centro da cidade e a Rua Avelino Soares Rodrigues, que acessa a Rodovia Raposo Tavares, km 42,5.

O transporte coletivo se utiliza do meio rodoviário e trafega pela Rua Doutor Renê Correa. A região é servida de um supermercado e de uma Escola Estadual.

7.4 Caracterização do Imóvel Avaliando

O Imóvel se encontra ocupado por um inquilino e o uso deste é residencial multifamiliar, contemplando duas unidades habitacionais, havendo duas entradas de luz e duas entradas água abastecendo as casas de modo independente.

TERRENO

O Terreno do Imóvel possui área de 360,00 m² e tem formato retangular. A Testada do terreno possui 12,00 metros, ambas as laterais adentram paralelamente por 30,00 metros e o fundo encerra o terreno medindo 12,00 metros. A cota do Terreno se situa no mesmo nível do Logradouro, a topografia do lote apresenta declividade acentuada, acima de 20%, e o solo é seco, propício para edificação.

CONSTRUÇÃO

O Terreno apresenta 2 (duas) Edificações distintas: a implantação da Unidade da frente apresenta recuo em todos os lados enquanto a Unidade do fundo apresenta apenas recuo na lateral direita, situando adjacente ao limite da lateral esquerda e fundos do Terreno. A cota da Edificação da frente é inferior à da rua e cota da segunda Unidade é inferior à da primeira.

As duas Edificações apresentam o mesmo padrão construtivo, ambos classificados como **Simples**, segundo os critérios adotados pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo. A idade aparente das Construções é de **20** (vinte). O estado de conservação de ambas é classificado como **Entre Regular e Necessitando de Reparos de Simples - referência d.**

Este Perito estimou as Áreas Construídas das Unidades pois a documentação apresenta dados desatualizados. A Edificação da frente apresenta aproximadamente **98 m²** (noventa e oito metros quadrados) e assentada em um único pavimento. A Edificação do fundo apresenta aproximadamente **64 m²** (sessenta e quatro metros quadrados), distribuída em dois pavimentos: a residência contendo aproximadamente **50 m²** (cinquenta metros quadrados) e no pavimento inferior um depósito de **14 m²** (quatorze metros quadrados). Portanto este perito adotará, para o cálculo de valoração do Imóvel, uma Área Construída de **162 m²** (cento e sessenta e dois metros quadrados).

As paredes externas e internas das Edificações são feitas de alvenaria e concreto armado. Os tetos de ambas Unidades são feitos de madeira e as coberturas são formadas por telhas de fibrocimento.

Na **Primeira Unidade**, foram observados os seguintes acabamentos:

Sala

Piso em cerâmica
Parede em pintura em látex sobre massa corrida
Esquadria de alumínio

Copa

Piso em cerâmica
Parede em pintura em látex sobre massa corrida
Esquadria de alumínio Cantina

Cozinha

Piso em cerâmica
Parede em cerâmica
Esquadria de alumínio

Área de Serviço (interno)

Piso em cerâmica
Parede em cerâmica
Esquadria de alumínio

Dormitórios 1,2,3

Piso em cerâmica
Parede em pintura em látex sobre massa corrida
Esquadria de alumínio Cantina

Banheiro Social

Piso em cerâmica
Parede em cerâmica
Esquadria de alumínio

Na **Segunda Unidade**, foram observados os seguintes acabamentos:

Sala

Piso em cerâmica
Parede em pintura em látex sobre massa corrida
Esquadria de alumínio

Copa

Piso em cerâmica
Parede em pintura em látex sobre massa corrida
Esquadria de alumínio Cantina

Cozinha

Piso em cerâmica
Parede em cerâmica (meia altura)
Esquadria de alumínio

Suíte 1

Piso em cerâmica
Parede em pintura em látex sobre massa corrida
Esquadria de alumínio Cantina

Banheiro Privativo

Piso em cerâmica
Parede em cerâmica
Esquadria de alumínio

Área de Serviço (externo)

Piso em cerâmica
Parede em cerâmica
Esquadria de alumínio

Acessado por escadaria externa e descendo para o fundo do terreno encontra um depósito com piso em cerâmica, parede em pintura em látex sobre massa corrida e esquadria de ferro (esta encontrada em estado deteriorado).

8. Documentação do Imóvel

8.1 Documentação Consultada

1. Certidão de Matrícula nº 130.952 do 18º Oficial de Registros de Imóveis da Capital / Comarca de São Paulo visualizada em 15/05/2019

2. Ficha Cadastral fornecido pela Secretaria de Tributação da Prefeitura Municipal de Vargem Grande Paulista, consultada por este Perito

8.2 Análise da Documentação

As informações constantes na documentação fornecida não apresentam conformidade com a realidade do imóvel vistoriado.

Segundo os dados da **Certidão de Matrícula** o Imóvel apresenta:

TERRENO

Frente : 12,00 m
Fundo : 12,00 m
Lateral Esq. : 30,00 m
Lateral Direita : 30,00 m
Área Total : 360,00 m²

PRÉDIO

Apenas uma residência unifamiliar se encontra averbada constando uma Área Construída de **49,64 m²** - averbação Av. 6, de 26/10/1999

Segundo a **Ficha Cadastral** do Imóvel, é constatado:

Área Construída : 134 m²

A vistoria deste perito estimou que o Imóvel possui Área Construída de **162 m²** (cento e sessenta e dois metros quadrados).

Um detalhe a destacar é que o Imóvel inicialmente pertencia ao Município de Itapevi e este passou a pertencer ao Município de Vargem Grande Paulista em 13 de outubro de 1999, conforme a averbação Av. 7 (26/10/1999) encontrada na Certidão de Matrícula.

9. Diagnóstico do Mercado

O Município de Vargem Grande Paulista possui uma população de aproximadamente 48.000 (quarenta e oito mil) habitantes. O bairro Jardim Mirador, onde se localiza o Imóvel avaliando, fica em área com renda baixa do Município.

Considerando que em nosso País a atividade econômica está desaquecida, a consequência disso é que há na cidade um número pequeno de transações imobiliárias.

A quantidade de ofertas de bens similares é significativa e a absorção pelo mercado pode ser considerada Baixa.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do Imóvel avaliando, a Liquidez do Imóvel é classificada como Baixa.

10. Avaliação do Imóvel

Método empregado para o Imóvel: Evolutivo.

Neste método o resultado final se dá pela soma do valor do Terreno com o valor da Edificação.

Método empregado para o Terreno: Comparativo Direto de Dados de Mercado

A citada metodologia é a mais recomendada para obter o justo e real Valor de Mercado, pois apresenta a maior fidelidade da realidade do mercado imobiliário e recomenda-se sua aplicação quando houver imóveis assemelhados servindo como referência.

Método empregado para a Edificação: Quantificação do Custo.

Consiste na apuração do custo unitário básico de reprodução da construção na data da avaliação e depreciando-a pela idade e estado de conservação.

Para elaboração de avaliação do Terreno do imóvel, foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado” com tratamento por fatores.

11. Avaliação do Terreno

Método: Comparativo de Dados do Mercado.

A avaliação do Terreno adotou os critérios e parâmetros constantes na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP 2011, a qual atende aos princípios e critérios preconizadas pela NBR 14.653, da ABNT.

A homogeneização dos dados pesquisados será efetuada mediante o Tratamento por Fatores, conforme a norma supracitada.

A pesquisa deu-se na mesma região do Imóvel Avaliando
Data da pesquisa: dia 27/06/2019 ao dia 28/06/2019.

Tipologia: Terrenos com e sem Construção – 06 (seis) elementos efetivamente utilizados.

O material fotográfico registrou os Imóveis vistos externamente dos respectivos Logradouros e as informações das Unidades Comparativas foram dadas por corretores.

Desses 6 (seis) elementos, apenas 2 (dois) são desprovidos de Edificação. Os demais Terrenos apresentam construções com padrão **Rústico, Simples e Médio.**

O valor das Edificações foram subtraídas do valor total dos Imóveis comparativos, restando apenas os valores dos Terrenos, que serão adotados na homogeneização.

Após homogeneização dos Valores Unitários dos elementos comparativos, conclui-se o Valor Unitário básico através da Média

Aritmética Saneada, que consiste na soma dos valores homogêneos divididos pelo número de elementos utilizados.

A situação paradigma da avaliação adotou todas as características do Terreno Avaliando.

O Valor Unitário básico, resultante da Média Aritmética Saneada, para julho de 2019 é:

$$V_u = \text{R\$ } 388,38 / \text{m}^2 \text{ (trezentos reais por metro quadrado).}$$

O Valor do Terreno Avaliando para outubro de 2015 é resultado da seguinte expressão:

$$V_T = V_u \times A_{eq}$$

Sendo:

V_T = Valor Terreno

V_u = Valor Unitário básico

A_T = Área Terreno

$$V_T = 388,38 \times 360,00 = \text{R\$ } 139.816,80$$

VALOR TOTAL DO TERRENO

R\$ 140.000,00

(Cento e quarenta mil reais)

O valor expresso acima foi obtido em concordância com a liquidez do mercado local na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e ao número ofertas de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

A pesquisa dos elementos comparativos e a memória de cálculo se encontram nas páginas de anexos.

12. Avaliação da Edificação

Método: Quantificação de Custo

Foi utilizado o Estudo procedido pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/ SP – versão 2002.

A vistoria constatou que a edificação consiste em duas **casas de padrão simples**, Este padrão tem como coeficiente médio o valor de **1,058**. (Fonte: tabela de coeficientes – base R8N IBAPE/SP)

Este perito classificou o estado de conservação das edificações como **Entre Regular e Necessitando de Reparos de Simples - referência d**.

A Idade aparente das **casas** foi considerada como **20** (vinte) anos, com Vida Referencial de 70 (setenta) anos. A Vida Referencial da Construção é de **28,70%**.

As características descritas anteriormente permitiram enquadrar as edificações, para a data base de janeiro de 2019, conforme a tabela a seguir:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Benfeitoria	
Classe	Residencial
Grupo	1.2 -Casa
Padrão	Simples (coeficiente 1,056)
Valor de R8N (junho/2019)	R\$ 1.415,15
Custo de Reprodução	R\$ 1.494,40
Ie	20 anos
Ir	70 anos
Estado da edificação	Regular a Necessitado Reparos Simples
Foc	0,807
Área Construída	162 m ²

Inicialmente, este perito encontrará o **fator de obsolescência e estado de conservação** (F_{oc}) de cada etapa da edificação para aplicar no cálculo do valor da construção.

A depreciação por obsolescência e estado de conservação (F_{oc}) será obtida pela seguinte fórmula:

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

Sendo:

F_{oc} : Fator de obsolescência e estado de conservação

R : Coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20 (casa)

Fonte: tabela 1 de depreciação pelo obsolescência e estado de conservação (IBAPE/SP)

K : Coeficiente de Ross/Heidecke = 0,759

Fonte: tabela 2 de depreciação pelo obsolescência e estado de conservação (IBAPE/SP)

Portanto, o **fator de obsolescência e estado de conservação** (F_{oc}) aplicado às 2 (duas) edificações, é o seguinte:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,759 * (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,807$$

Para calcular o Valor da Construção (V_c), será obtida pela seguinte fórmula:

$$V_c = (V_u * F_{oc} * A_c)$$

Sendo:

V_c : Valor da construção

V_u : Valor do custo unitário (ver tabela acima: custo de reprodução)

F_{oc} : Fator de adequação ao obsolescência e estado de conservação

Ac : Área construída de cada etapa

$$V_c = (1.494,40 * 0,807 * 162,00).$$

V_{c1} = R\$ 195.316,60 - (Cento e noventa e cinco mil, trezentos e dezesseis reais e sessenta centavos)

VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO

R\$ 195.000,00

(Cento e noventa e cinco mil reais)

15. Conclusão do Laudo (Valor do Imóvel)

O Resultado do Valor do Imóvel é o resultado da soma dos valores apurados das Avaliações do Terreno e da Edificação.

Valor do Terreno : R\$ 140.000,00

Valor da Edificação : R\$ 195.000,00

Diante do exposto, concluo que o justo Valor de Mercado para Venda aplicado ao Imóvel situado na Rua Jabaquara, 58, Jardim Mirador, Vargem Grande Paulista, SP, é:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 335.000,00

(Trezentos e trinta e cinco mil reais)

MARCOS FREIRE
Arquiteto

15. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 15 (quinze) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

São Paulo, 24 de julho de 2019.

Marcos Ubezio da Cunha Freire - Arquiteto

CPF 153.958.298-14

CAU/SP A91351-0