

SERGIO MOREIRA CAMAROTA

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª. VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL DE SANTANA – SÃO PAULO - SP**

Autos no. 1031685-20.2014.8.26.0001

Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários

Sérgio Moreira Camarota, Engenheiro Civil, CREA-SP nº 0601412955, perito nomeado nos autos da ação de **Execução de Título Extrajudicial** – Proc. 1031685-20.2014, que **Banco Bradesco S/A** move contra **JNT Investimentos Ltda**, que tramita pelo Juízo de Direito da 9ª Vara Cível do Foro Regional de Santana, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários, vem apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

SERGIO MOREIRA CAMAROTA***I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES***

Diz respeito o presente trabalho à avaliação de um apartamento e respectivas garagens, designado pelo número 163-Duplex, Bloco 2, do Edifício Ambassador Park, situado à Rua Rio de Janeiro nº. 87, na cidade do Guarujá – SP. Para tanto foram procedidos diversos estudos, pesquisas, e aplicados fatores técnicos preconizados pelas Normas de Avaliações de Imóveis, resultando assim, no seu real valor de mercado.

II - INTRODUÇÃO

Quando se pretende avaliar um determinado bem, em verdade, o que buscamos é medir o seu valor, alcançado, na maioria das vezes, através da comparação com outras coisas semelhantes, ou no agrupamento de coisas distintas que concorrem para a sua composição final.

III - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL***III.1 - DO TERRENO******III.1.1 - LOCALIZAÇÃO***

O apartamento analisado no presente trabalho, faz parte do Edifício Ambassador Park, com frente principal para a Rua Rio de Janeiro esquina com Rua Mario Ribeiro em quadra completada pela Avenida Marechal Deodoro da Fonseca e Rua Brasil, localizado na Praia das Pitangueiras.

SERGIO MOREIRA CAMAROTA



III.1.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Quanto aos melhoramentos públicos, o imóvel analisado é dotado de todos os melhoramentos públicos disponíveis pela Municipalidade, tais como, luz pública e domiciliar, rede telefônica, serviço postal, rede de água, esgoto e seus acessos constituídos por pavimento asfáltico.

III.1.3 - CARACTERÍSTICAS LOCAIS

O imóvel analisado acha-se situado na Rua Rio de Janeiro esquina com Rua Mario Ribeiro, na Praia das Pitangueiras na cidade do Guarujá - SP, o entorno do imóvel analisado, apresenta-se com características residenciais e comerciais, com diversas prédios de apartamentos, residências de classe média/alta, está localizado a uma quadra da praia.

SERGIO MOREIRA CAMAROTA**III.1.4 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO**

O apartamento analisado, e suas respectivas garagens fazem parte integrante do Edifício Embassador Park, no qual está edificado com fração ideal do terreno de 1,7690%, correspondendo à área de 44,22 metros quadrados:

* **Apartamento no. 163-duplex:** **44,22 m²**

III.2 - DAS EDIFICAÇÕES

Através da vistoria pudemos constatar que se trata de um apartamento duplex, sendo que o andar de baixo é composto de sala com dois ambientes, sacada, três suítes, lavabo, cozinha, área de serviço, banheiro de empregada; o andar superior é composto de lavabo, um salão com sacada, depósito e piscina. Está localizado no 16º andar ou 20º pavimento, o condomínio é composto de 03 blocos, com 16 pavimentos, num total de 80 unidades, possui área de lazer, três piscinas, dois salões de festas com churrasqueira, academia, sala de jogos e sauna. O revestimento externo é em pastilha com muros e gradis, portaria e portões automatizados.

O apartamento no. 163-duplex, possui área útil de **261,69 metros quadrados**, área comum de **142,90 metros quadrados**, correspondente a 02 vagas de garagem coletiva do edifício e área total de **404,59 metros quadrados**.

Através da análise das fotos inclusas ao presente trabalho, vimos por constatar que se trata de imóvel com idade aparente de 30 (trinta anos), em bom estado de conservação, necessitando de alguns reparos simples.

SERGIO MOREIRA CAMAROTA**IV - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL****IV.1 - VALOR DO TERRENO**

Após a pormenorizada pesquisa junto a corretores autônomos, imobiliárias, e a outras fontes de informação previstas pelas regras aplicadas à avaliação de imóveis, constatamos que para imóveis situados na mesma região geo-econômica que o apartamento avaliando o valor unitário de terreno é de **R\$ 3.383,00/m²** (**três mil e trezentos e oitenta e três reais por metro quadrado**), válido para a data de **outubro/2018**.

Assim, tomando-se como base o valor unitário resultante da pesquisa de comparativos de terrenos, e tendo-se em vista as características físicas do imóvel analisado, teremos que o valor do terreno correspondente a cada parcela componente do imóvel, será de:

*** APARTAMENTO:**

- Valor Unitário: R\$ 3.383,00/m²
- área: 44,22 m²

$$V_{\text{TERRENO APTO.}} = R\$ 3.383,00/m^2 \times 44,22 m^2$$

* **VALOR TERRENO APTO. :** **R\$ 149.596,26**

(cento e quarenta e nove mil e quinhentos e noventa e seis reais e vinte e seis centavos)

SERGIO MOREIRA CAMAROTA**IV.2 - VALOR DAS EDIFICAÇÕES**

Após a análise das características construtivas do imóvel, vamos executar a sua avaliação através do estudo intitulado “EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA – 2.002/2.007”. O referido estudo procedido por uma comissão de peritos, nomeada pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz de Coordenador do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda – CAJUFA, em face dos estudos e análises mercadológicas que foram desenvolvidos, resultou em valores unitários para as edificações com as mais diversas características, aos quais, aplicado o fator de depreciação referente à idade aparente, definido pelo grau de obsolescência de cada tipo de construção, bem como, sua área construtiva, resulta no valor de mercado das construções do imóvel, tendo-se em vista que os estudos procedidos já englobam todos os fatores determinantes do valor de venda, não se admitindo qualquer acréscimo, seja pela aplicação do fator denominado “vantagem da coisa feita”, tampouco, referente a qualquer “fator de comercialização”.

Diante de acuradas análises das características construtivas e de acabamento, vimos por cadastrar o apartamento, como sendo uma **“APARTAMENTO – Padrão: Fino”**, cujas características construtivas são especificadas como sendo as seguintes:

APARTAMENTO – Padrão Fino**A - CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Edifícios exibindo linhas arquitetônicas esmeradas. Normalmente compostos por um único apartamento por andar, podendo ser duplex. Elevadores de primeira linha com circulação independente para a parte social e de serviço, ambos com acesso direto aos subsolos. Hall social amplo com materiais de acabamento e de decoração esmerados e pé-direito elevado, dotados de guarita e sistema especial de segurança. Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e com tratamento paisagístico especial, geralmente

SERGIO MOREIRA CAMAROTA

complementadas com área de lazer completa. Fachadas dotadas de tratamentos especiais em concreto aparente, massa raspada, texturizada, granito ou material equivalente. Unidades com pelo menos quatro dormitórios (pelo menos duas suítes), sala para três ou mais ambientes, dependências de empregada, ampla área de serviço e pelo menos três vagas de estacionamento, eventualmente acrescidas de outras para visitantes.

B – CARACTERÍSTICAS USUAIS DE ACABAMENTOS

- | | |
|---|--|
| 1- Fachada | Revestimento cerâmico, granito, concreto aparente, massa raspada, massa texturizada, "cortina de vidro", ou a combinação desses materiais. Caixilharia de alumínio de padrão superior. |
| 2- Área comum | Piso em pedras, granito, mármore ou porcelanato. Paredes com pintura látex sobre massa corrida ou pintura texturizada. |
| 3 - Revestimentos de paredes nas áreas privativas | |
| Áreas secas | Pintura em látex sobre massa corrida ou gesso. Podendo existir painéis decorativos. |
| Áreas molhadas | Azulejo, revestimento cerâmico, pastilhas diferenciadas, porcelanato, mármore ou granito. |
| 4 - Revestimento de pisos nas áreas privativas | |
| Áreas secas | Assoalho de madeira, taco, carpete, granito ou mármore, com efeitos decorativos. |
| Áreas molhadas | Cerâmica, granito, mármore ou porcelanato, com efeitos decorativos. |
| 5 - Revestimento de forros nas áreas privativas | |
| Áreas secas | Pintura em látex sobre massa corrida ou forro de gesso. |
| Áreas molhadas | Pintura em látex sobre placa de gesso. |
| 6 - Portas | Madeira estruturada ou maciça, com ferragens de padrão superior. Exibem detalhes decorativos. |
| 7- Instalações elétricas | Completa com todos os circuitos independentes. Com quantidade de pontos capaz de atender a toda utilização e conforto. Componentes e acabamentos de renomada qualidade e design. |

SERGIO MOREIRA CAMAROTA

- 8- Instalações hidráulicas Completas. Dotadas de aquecedor central. Louças e metais de qualidade superior. As suítes possuem banheira com hidromassagem e podem apresentar dois lavatórios e/ou dois vasos sanitários.
- 9- Instalações especiais Diversos pontos de telefone e de antena de TV. Sistema de segurança com circuito fechado de TV. Normalmente, o edifício é dotado de gerador. Possui ar condicionado individual ou central.

C – VALOR UNITÁRIO De 2,685 à 3,780 de R\$N

em que, “**R\$ N**” refere-se ao Custo Unitário Básico – CUB de uma unidade em um prédio de oito pavimentos com 2 quartos e padrão normal, calculado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas do Estado de São Paulo, em conformidade com os projetos-padrão definidos na NBR 12.721/2006. Nos cálculos a serem procedidos, será considerado o valor máximo do intervalo do custo definido, ou seja, **valor unitário = 3,780 x R\$ N**.

*** APARTAMENTO:**

- valor de R\$N – setembro de 2018:	R\$ 1.365,94/m ²
- área total de construção:	404,59 m ²
- coeficiente de depreciação (idade e conservação):	0,701
- limite superior do intervalo:	3,780

$$V_{\text{EDIF. APTO.}} = R\$ 1.365,94/m^2 \times (261,69 + 142,90/2) \times 0,701 \times 3,780$$

*** VALOR EDIF. APTO. = R\$ 1.205.780,40**

(um milhão, duzentos e cinco mil, setecentos e oitenta reais e quarenta centavos)

SERGIO MOREIRA CAMAROTA

IV.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Diante dos resultados parciais calculados em itens anteriores, teremos que o valor total do imóvel analisado, para a data de outubro/2018, será de:

<u>VALOR TOTAL DO IMÓVEL</u> (em reais/outubro - 2018)			
UNIDADE	TERRENO	EDIFICAÇÃO	TOTAL
Apartamento	149.596,26	1.205.780,40	1.355.376,66
Valor Total do Imóvel:			1.355.376,66

(um milhão, trezentos e cinquenta e cinco mil, trezentos e setenta e seis reais e sessenta e seis centavos)

V - CONCLUSÃO FINAL

Após as análises e estudos desenvolvidos em itens anteriores do presente trabalho, e diante das características físicas das dependências e seus respectivos acabamentos construtivos, sua localização, fatores valorizantes e potencialidades econômicas, vimos por calcular o valor do imóvel analisado em R\$ 1.355.000,00.

Para o cálculo desse valor, foi efetuada pormenorizada pesquisa junto a corretores autônomos, imobiliárias, e a outras fontes de

SERGIO MOREIRA CAMAROTA

informação previstas pelas regras aplicadas à avaliação de imóveis, para se constatar o real valor de mercado para a parcela de terreno. Na avaliação da parcela das edificações, foi utilizado o estudo intitulado “EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA – 2.002/2007”, e refere-se a um trabalho procedido por uma comissão de peritos, nomeada pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz de Coordenador do Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda – CAJUFA. Assim, tendo-se em vista o padrão de suas características construtivas e de acabamento, ao valor unitário preconizado pelo estudo referido, foi aplicado o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, em cujo cálculo é considerado a idade aparente do imóvel.

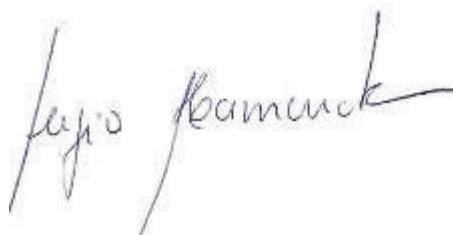
Assim, diante das características físicas e locais do imóvel, bem como dos fatores técnicos empregados, vimos por concluir que o real valor de mercado do apartamento e vagas de garagens, designado pelo número 163-duplex, Bloco 2, do Edifício Ambassador Park situado à Rua Rio de Janeiro nº.87, na Praia das Pitangueiras na cidade do Guarujá - SP é de **R\$ 1.355.000,00** (um milhão, trezentos e cinquenta e cinco mil reais), válido para a data de **outubro/2018**.

SERGIO MOREIRA CAMAROTA

VII - TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrada a presente avaliação que se compõe de 11 (onze) folhas impressas e a última devidamente assinada e documentos em anexo.

São Paulo, 03 de outubro de 2018



Sergio Moreira Camarota

Eng°. Civil – CREA 0601412955

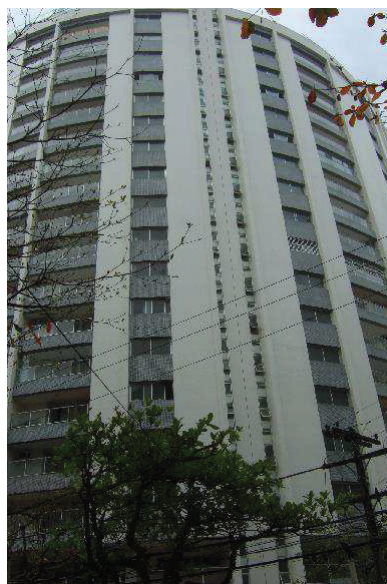
Perito Judicial

SERGIO MOREIRA CAMAROTA

F O T O S

SERGIO MOREIRA CAMAROTA

FACHADA PRINCIPAL



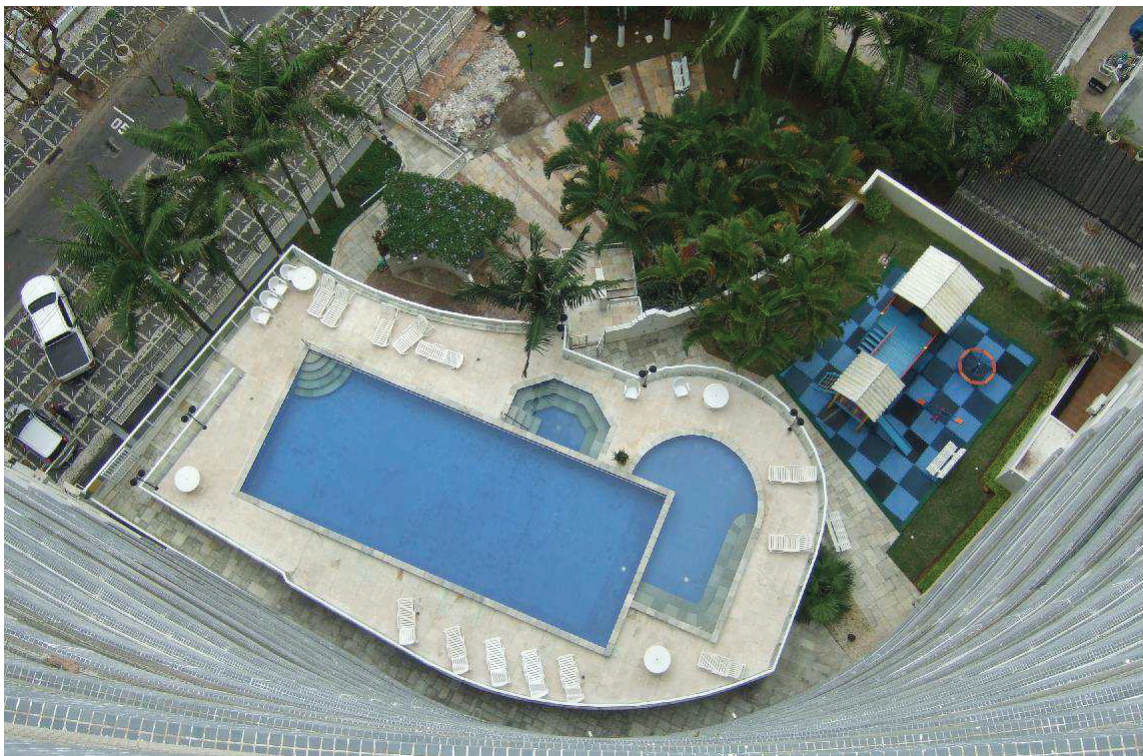
SERGIO MOREIRA CAMAROTA

FACHADA INTERNA



SERGIO MOREIRA CAMAROTA

PISCINAS



SALÃO DE FESTAS/CHURRASQUEIRA



SERGIO MOREIRA CAMAROTA

ACADEMIA



SALA DE JOGOS



SERGIO MOREIRA CAMAROTA

VISTA PARCIAL DA SALA



VISTA PARCIAL DA SACADA PRIMEIRO ANDAR



SERGIO MOREIRA CAMAROTA

VISTA PARCIAL DA COZINHA

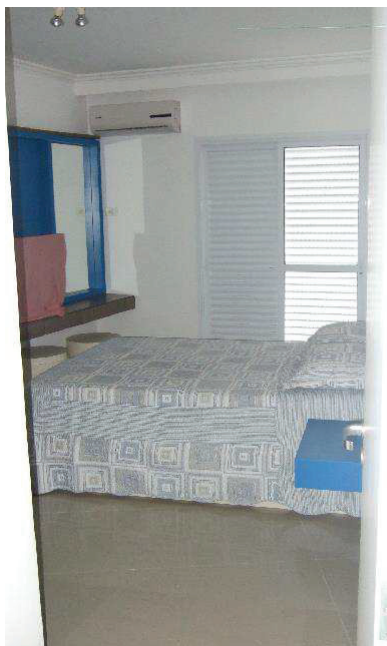


VISTA PARCIAL DA ÁREA DE SERVIÇO/WC



SERGIO MOREIRA CAMAROTA

VISTA PARCIAL DAS SUÍTES



SERGIO MOREIRA CAMAROTA

BANHEIRO DE UMA DAS SUITES



LAVABO



SERGIO MOREIRA CAMAROTA

PAVIMENTO SUPERIOR



SERGIO MOREIRA CAMAROTA

