

Luis Fernando Tinoco
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 0010262-39.2018.8.26.0564

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DE SÃO
BERNARDO DO CAMPO - SP.**

LUIS FERNANDO TINOCO, Engenheiro registrado junto ao Conselho Regional de Engenharia de São Paulo sob o n.º 506.056.459-7, Perito devidamente habilitado no referido órgão e nesse ofício de acordo com o Provimento CSM 2427/2017, nomeado no **Processo n.º 0010262-39.2018.8.26.0564**, em que são partes:

Maria Regina Sanches Lopes Horvath

Requerente

COOPERATIVA HABITACIONAL TERRA PAULISTA

Requerido

Tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V. Exa.

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

ÍNDICE:

- 1. RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL**
- 2. OBJETIVO DA PERÍCIA**
- 3. CARACTERÍSTICAS GERAIS**
 - 3.1 Localização
 - 3.2 Foto aérea
 - 3.3 Relevo e uso do solo
 - 3.4 Serviços Urbanos
 - 3.5 Melhoramentos Públicos
 - 3.6 Circunvizinhança
 - 3.7 Características do imóvel
 - 3.8 Fotos do imóvel
- 4. AVALIAÇÃO**
 - 4.1 Critérios adotados
 - 4.2 Determinação do Valor Unitário Médio (V_u)
 - 4.3 Valor do imóvel
- 5. QUESITOS**
 - 5.1 Quesitos da autora
 - 5.2 Quesitos do réu
- 6. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO**

ANEXOS:

ANEXO 1 – CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO 2 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO 3 - DETERMINAÇÃO DE VALOR UNITÁRIO MÉDIO (V_u)

Luis Fernando Tinoco
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 0010262-39.2018.8.26.0564

1. RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL

Localização: Residencial Mirante de São Bernardo -
Rua Giuseppe Ullani, 40 - Casa 327 –
Demarchi - São Bernardo do Campo –
SP

Data base: Junho de 2019

Valor de venda: R\$ 380.000,00

(Trezentos e oitenta mil reais)

2. OBJETIVO DA PERÍCIA

O presente trabalho visa apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à criteriosa determinação do valor de venda do imóvel residencial, localizado no Município de São Bernardo do Campo - SP, tendo em vista a ação que o Sra. Maria Regina Sanches Lopes Horvath move em face de Cooperativa Habitacional Terra Paulista em observância ao despacho da fl. 442 dos autos:

“Vistos.

1. Para avaliação do imóvel penhorado, nomeio perito Luis Fernando Tinoco, devidamente cadastrado no Portal dos Auxiliares da Justiça. Intime-o para que estime seus honorários. Tendo em vista que os exequentes são beneficiários da Justiça Gratuita, oficie-se a Defensoria Pública para reserva de honorários, salientando que o perito poderá reservar, nestes próprios autos, o valor da diferença de honorários para recebimento, prioritário, quando da arrematação do imóvel.

2. Averbe-se na ARISP.

3. Comunicada a reserva de honorários, intime-se o perito para dar início aos seus trabalhos periciais.

4. Int. Dilig.

São Bernardo do Campo, 20 de novembro de 2018.”

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel objeto localiza-se Residencial Mirante de São Bernardo - Rua Giuseppe Ullani, 40 - Casa 327 – Bairro Demarchi - São Bernardo do Campo – SP, conforme informado nos autos.

3.1. Localização



3.2. Foto aérea



3.3. Relevo e uso do solo

Local onde se localiza o imóvel possui topografia regular, com leves declives e aclives, em região com uso predominante residencial.

3.4. Serviços Urbanos

A região é servida pelos serviços urbanos abaixo citados:

- Saúde – UBS Demarchi a 850 m e Hospitais em raio de 5 km do imóvel;
- Educação e cultura – Escolas Municipal e Estadual a 400m do imóvel e particulares a 3 km;
- Correios – Agência a 5 km (R. Cristiano Angeli, 1263);
- Transporte coletivo – Pontos de Ônibus a 450 m na Av. Maria Servidei Demarchi;
- Comércio – Pequenos comércios esparsos na região com concentração na Av. Maria Servidei Demarchi;

3.5. Melhoramentos Públicos

A região possui calçamento de ruas, iluminação pública, rede de água e de esgotos em bairro de padrão médio alto, distante 5 km do centro da cidade de São Bernardo do Campo - SP.

3.6. Circunvizinhança

Apresenta características de uso residencial de padrão médio-alto, com baixa densidade demográfica devido a existência predominante de casas.

3.7. Características do imóvel:

Piso	Cerâmico e granito
Forro	Laje e gesso
Revestimento interno	Argamassa fina com pintura
Revestimento externo	Argamassa fina com pintura
Portas	Madeira e vidro
Caixilhos	Alumínio
Janelas	Tipo de correr
Compartimentos	Sala, Cozinha, 3 quartos, 2 banheiros e área externa de serviço
Nº de vagas de garagem	2 vagas
Idade Real	9 (nove) anos
Idade aparente	10 (dez) anos
Estado do imóvel	Regular(c)
Áreas construídas	105,8 m2 (Cartório de Registro de Imóveis de SBC)

(*) Perícia realizada em 13 de Junho de 2019 com a presença da Sra. Maria Regina Sanches Lopes Horvath.

3.8. Fotos do imóvel:



Fachada do imóvel objeto e rua interna do Residencial



Sala de estar e sala de jantar

Luis Fernando Tinoco
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 0010262-39.2018.8.26.0564



Cozinha e hall do andar superior



Quartos 1 e 2



Banheiro superior e inferior do imóvel

4. AVALIAÇÃO

4.1. Critérios adotados

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de imóveis, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2017, para os cálculos de valor de venda.

4.2. Determinação do Valor Unitário Médio (V_u)

O valor unitário médio (V_u) por metro quadrado para o imóvel objeto da avaliação é determinado a partir dos elementos comparativos coletados conforme ANEXO 2 e resumidos na Determinação de Valor Unitário Médio no ANEXO 3, todos eles localizados no mesmo bairro e contendo características similares.

A homogeneização do imóvel objeto deste laudo e dos imóveis comparativos coletados em relação à situação paradigma, foram obtidas a partir de ajustes previstos na norma mencionada e resumidos no ANEXO 3.

$$V_{uL} = R\$ 3.618,29 / m^2$$

4.4. Valor para venda do Imóvel (V_L)

O valor para venda do imóvel avaliando, foi obtido pelo produto entre a sua área construída estimada e o seu respectivo valor unitário básico para venda.

$$V_V = (V_{uv} \times A)$$

Luis Fernando Tinoco
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 0010262-39.2018.8.26.0564

Sendo:

V_L = Valor referência do imóvel para venda

V_{uv} = Valor unitário médio para venda (R\$ 3.618,29 / m²)

A = Área construída do imóvel (105,8 m²)

V_I = R\$ 382.815,09

Ou, em números redondos,

R\$ 380.000,00
(Trezentos e oitenta mil reais)

5. ENCERRAMENTO

Assim, encerra-se o presente Laudo Técnico Pericial, de acordo com as justificativas expostas no mesmo, composto por 21 (vinte e uma) laudas elaboradas eletronicamente, todas rubricadas e esta última datada e assinada incluindo três anexos.

T. em que

P. deferimento

Santo André, 13 de Junho de 2019.



Luis Fernando Tinoco

Perito Judicial

ANEXO 1 – CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Considerando que os valores da amostra foram obtidos de ofertas, houve um desconto de 10% para compensar a superestimava das mesmas, conforme item 3.4 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2017.

2. Fator localização (F_{local})

Para a transposição de valores de um local para outro, normalmente é utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal, no entanto, considerando que todos os elementos analisados estão dentro da mesma região do imóvel avaliando, o fator local foi desconsiderado.

3. Fator área

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}], \text{ sendo}$$

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área do elemento comparativo

A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

4. Fator padrão construtivo (Fpc)

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do seu padrão construtivo, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2002.

5. Fator idade aparente dos imóveis (F_{apa})

Os imóveis comparativos foram homogeneizados em função da sua idade aparente, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2002.

6. Valor de vaga de garagem (Vv)

Os imóveis comparativos foram homogeneizados em função do número de vagas de garagens, para a situação paradigma do imóvel avaliando, ou seja, sem vagas de garagem.

Preço médio de venda de uma vaga de garagem na região é de R\$ 20.000,00, baseado na oferta e procura de vagas na região.

7. Fator atualização (F_{at})

Como os valores de referência da amostra utilizada foram adotados a partir de ofertas no mercado imobiliário no período desta avaliação, o fator atualização não foi utilizado neste laudo.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = \left\{ \frac{[V_e - (N_{va} - N_{ve}) \times V_v]}{A_u} \times F_f \times \left[\left(\frac{I_{fa}}{I_{fe}} \right) + \left(\frac{F_{oca}}{F_{oce}} \right) + \left(\frac{A_e}{A_a} \right)^{0,25} + \left(\frac{F_{pca}}{F_{pce}} \right) - n + 1 \right] \right\}$$

onde

V_u = Valor unitário homogeneizado

V_e = Valor de oferta de venda do elemento comparativo

A_u = Área do elemento comparativo

N_{ve} = Número de vagas de garagem do elemento comparativo

N_{va} = Número de vagas de garagem do imóvel avaliando

V_v = Valor da vaga de garagem (R\$ 20.000,00)

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão (Fpc)	Padrão médio (2,154)
Área (m2)	105,8
Idade aparente	10 anos
Localização	Rua Giuseppe Ullani, 40 - São Bernardo do Campo - SP
No. Vagas na garagem	2 vagas
Valor de vaga de garagem	R\$ 20.000
Número de fatores utilizados (n)	4
Vida referencial	70 (setenta) anos
Estado da edificação	Regular (c)
Foc	0,918
Data-base	jun/19

ANEXO 2 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento Comparativo No. 01

Fonte da informação	Glaciane Monteiro dos Santos - CRECI 102331-F-SP COD: ElaMB001
	(11) 4123-5357
Data	jun/19
Localização	Rua Giuseppe Ullani, 40 - Demarchi São Bernardo do Campo - SP
Área Construída	112 m ²
Vagas de garagem	2 vagas
Padrão construtivo	Padrão médio (2,154)
Idade aparente	10 anos
Estado do prédio	Regular (c)
Fator de obsolescência	0,918
Valor oferta	R\$ 380.000

Vu1= 3097,36 por m2



Luis Fernando Tinoco
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 0010262-39.2018.8.26.0564

Elemento Comparativo No. 02

Fonte da informação	DISK IMOVEIS NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA COD: 18969
	(11) 4339-6912
Data	jun/19
Localização	Rua Antônio Serafim Zampieri - Demarchi, São Bernardo do Campo - SP
Área Construída	109 m ²
Vagas de garagem	1 vaga
Padrão construtivo	Padrão médio (2,154)
Idade aparente	5 anos
Estado do prédio	Regular (c)
Fator de obsolescência	0,952
Valor oferta	R\$ 385.000

Vu2= 3248,21 por m²



Luis Fernando Tinoco
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 0010262-39.2018.8.26.0564

Elemento Comparativo No. 03

Fonte da informação	CASARI IMOVEIS COD: SO18125 (11) 4122-7777
Data	jun/19
Localização	Rua Heizo Nakano, 21 - Demarchi, São Bernardo do Campo - SP
Área Construída	93 m ²
Vagas de garagem	2 vagas
Padrão construtivo	Padrão médio (2,154)
Idade aparente	10 anos
Estado do prédio	Regular (c)
Fator de obsolescência	0,918
Valor oferta	R\$ 420.000

Vu3= 3935,57 por m²



Luis Fernando Tinoco
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 0010262-39.2018.8.26.0564

Elemento Comparativo No. 04

Fonte da informação	TREVISAN ABC IMOVEIS COD: SO0484
	(11) 4341-8032
Data	jun/19
Localização	Demarchi, São Bernardo do Campo - SP
Área Construída	106 m ²
Vagas de garagem	2 vagas
Padrão construtivo	Padrão médio (2,154)
Idade aparente	10 anos
Estado do prédio	Regular (c)
Fator de obsolescência	0,918
Valor oferta	R\$ 424.000

Vu4= 3601,70 por m²



Elemento Comparativo No. 05

Fonte da informação	ATIVO IMOVEIS COD: SO0011
	(11) 3531-6969
Data	jun/19
Localização	Demarchi, São Bernardo do Campo - SP
Área Construída	94 m ²
Vagas de garagem	2 vagas
Padrão construtivo	Padrão médio (2,154)
Idade aparente	10 anos
Estado do prédio	Regular (c)
Fator de obsolescência	0,918
Valor oferta	R\$ 450.000

Vu5= 4183,00 por m²



Luis Fernando Tinoco
Engenheiro – CREA n.º 506.056.459-7

Processo n.º 0010262-39.2018.8.26.0564

Elemento Comparativo No. 06

Fonte da informação	LUNA IMOVEIS COD: SO0328
	(11) 4365-4744
Data	jun/19
Localização	Demarchi, São Bernardo do Campo - SP
Área Construída	107 m ²
Vagas de garagem	2 vagas
Padrão construtivo	Padrão médio (2,154)
Idade aparente	10 anos
Estado do prédio	Regular (c)
Fator de obsolescência	0,918
Valor oferta	R\$ 432.000

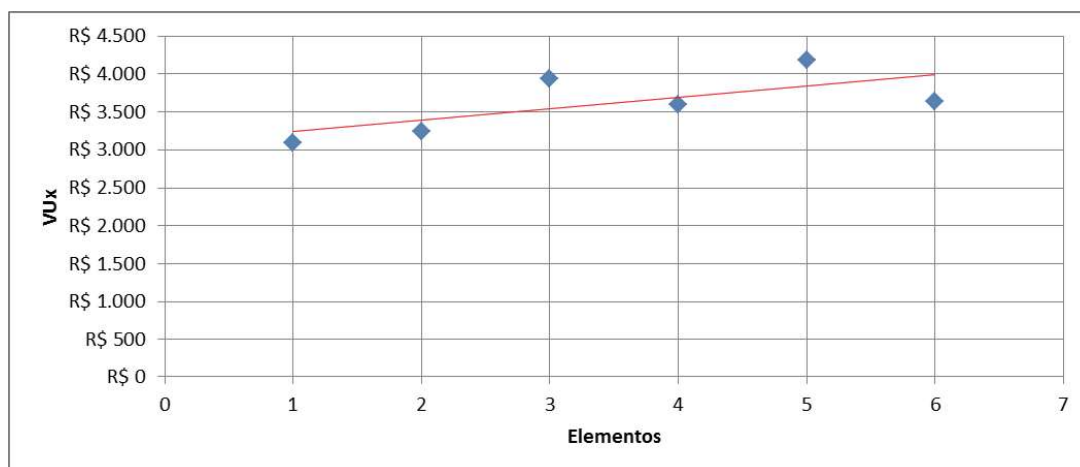
Vu6= 3643,90 por m²



ANEXO 3 – DETERMINAÇÃO DE V_u

TABELA RESUMO (VENDA – V_{u_v}):

Elem	Valor	Nve	Nva	Ff	lfe	Área (Ae)	Foc	Fif	Fpc	n	V_u
1	R\$ 380.000	2	2	0,900	1,000	112,00	0,918	1,000	2,154	4	R\$ 3.097,36
2	R\$ 385.000	1	2	0,900	1,000	109,00	0,952	1,000	2,154	4	R\$ 3.248,21
3	R\$ 420.000	2	2	0,900	1,000	93,00	0,918	1,000	2,154	4	R\$ 3.935,57
4	R\$ 424.000	2	2	0,900	1,000	106,00	0,918	1,000	2,154	4	R\$ 3.601,70
5	R\$ 450.000	2	2	0,900	1,000	94,00	0,918	1,000	2,154	4	R\$ 4.183,00
6	R\$ 432.000	2	2	0,900	1,000	107,00	0,918	1,000	2,154	4	R\$ 3.643,90



MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

$V_{u1} =$	R\$ 3.097,36	$V_{u4} =$	R\$ 3.601,70	30%	R\$ 4.703,78
$V_{u2} =$	R\$ 3.248,21	$V_{u5} =$	R\$ 4.183,00	-30%	R\$ 2.532,80
$V_{u3} =$	R\$ 3.935,57	$V_{u6} =$	R\$ 3.643,90		

Nenhum dos elementos está fora dos limites do intervalo de 30%, e portanto consideram-se os 6 elementos para o cálculo da média saneada

$$M_{ART} = \frac{R\$21709,74 / m^2}{6} = R\$3.618,29 / m^2$$

$V_{u_v} = R\$ 3.618,29 / m^2$