

Prof. Dr. Antonio Zeca Filho

Engenheiro Civil CREA 0600364729

Processo:

1010988-83.2019.8.26.0071

Vara cível

4^a

Página:

1 / 12

Assunto:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Data:

22..04.2020

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 4^a
VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – SP.**

Processo Digital nº: **1010988-83.2019.8.26.0071**

Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**

Exequente: **Condomínio Residencial dos Eucaliptos**

Executado: **Vera Lucia dos Santos**

Antonio Zeca Filho, engenheiro civil, CREA 0600364729, na qualidade de perito nomeado, conforme r. despacho de fls. 98, para atuar nos autos do processo em epígrafe, após efetuar vistorias, diligências, estudos, pesquisas e demais serviços complementares, vem mui respeitosamente, a presença de **Vossa Excelência** para apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte **LAUDO DE AVALIAÇÃO**:



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

O presente feito trata-se de **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**, movido por **Condomínio Residencial dos Eucaliptos**, em face de **Vera Lucia dos Santos**.

Este **Laudo** tem como objetivo, avaliar o bem penhorado a seguir discriminado:

MATRÍCULA Nº 102.198 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru.

MÓVEL:: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada como apartamento identificado pelo Nº 1141 localizado no 4º Pavimento ou 3º andar, do Bloco 11, do empreendimento denominado "Condomínio Residencial dos Eucaliptos", situado na Rua Engenheiro Miguel Melhado Campos, nº 1-129, nesta cidade de Bauru-SP, contendo uma área total de 47,05 m², sendo 42,05 m² de área privativa, e 5,00 m2 de área de uso comum, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,2500%. - **CADASTRQ: 3/1621/176.**

2. METODOLOGIA

O presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO** será desenvolvido segundo os métodos e técnicas, preconizados por Normas da Associação Brasileira de Normas Técnica (ABNT) e literaturas aprovadas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE), conforme citações a seguir:

- a) ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Rio de Janeiro, NBR 14653-1: Avaliação de bens. Parte 1 - Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro. 2001. 10p.
- b) ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Rio de Janeiro, NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 2 - Imóveis urbanos. Rio de Janeiro. 2011. 34p.
- c) ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Rio de Janeiro, NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 4 - Empreendimentos. Rio de Janeiro. 2004. 16p.
- d) FIKER, J. Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos / José Fiker – 1 ed. : São Paulo : Pini 2001. 131p.



- e) MOREIRA, A. L. Princípios de Engenharia de Avaliações / Eng. Alberto Lélío Moreira – 3ª ed. São Paulo: Pini 1994. 379p.
- f) CANDELORO, Milton – Avaliação de Alugueis – Editora Pini – São Paulo, 1991.
- g) AURICCHIO, Luiz – Aluguel Imobiliário – Editora Pini – São Paulo.
- h) PELLEGRINO, José C.– Engenharia de Avaliações – Editora Pini – S.P., 1976.

2.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

O método mais recomendável para avaliação de apartamentos é o “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**”, através do qual é identificado o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Considerando ser um **Método Comparativo**, é essencial que as amostras coletadas tenham perfeitas identificações com o bem avaliando, o que, na maior parte das vezes isto não ocorre.

O método comparativo consiste basicamente no tratamento estatístico de dados de mercado obtidos mediante pesquisa de imóveis similares e, portanto, comparáveis ao imóvel avaliando.

Para que o processo de comparação se efetive, numa condição estatisticamente consistente, os elementos (imóveis) que se situam fora de um limite de confiança, previamente definido, deverão ser descartados, numa operação denominada de “**saneamento da amostra por exclusão dos elementos suspeitos**”

A operacionalização do método comparativo se desenvolve com base nos valores dos imóveis pesquisados (depois de devidamente “**homogeneizados**”. A “**homogeneização**” é um processo pelo qual, os valores pesquisados, são transformados de modo a serem corrigidas as “diferenças” entre eles e o imóvel avaliando; de sorte que, procura-se determinar, a partir de banco de dados coletados, uma base média de preço que seria aplicável ao imóvel avaliando.

Considerando que o trabalho de avaliação será desenvolvido através de metodologia adequada e que serão atendidos os requisitos prescritos em Normas Técnicas, quanto a coleta de dados, qualidade da amostra (idoneidade das fontes de informações, sua atualidade, semelhança com o imóvel avaliando, número de elementos maior ou igual a 6 (seis), tratamento estatístico dos elementos e homogeneização dos dados, pode-se considerar que a avaliação do terreno apresenta nível de rigor **normal**.



Tendo sido realizado a pesquisa de mercado de apartamentos transacionados ou em ofertas, aqui considerado o preço a vista, essas amostras serão homogeneizadas, individualmente, através dos fatores de homogeneização, conforme propostos nas Noras do IBAPE - 2011:

Tratamento por fatores

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. **Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:**

a) FATOR OFERTTA (Fo)

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). **Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta**

b) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO (Ftr)

Nota:

Quando se transpões certo elemento pesquisado para o local do imóvel avaliando, o seu valor unitário é corrigido pelo fator de transposição, também chamado de fator de localização, determinado pela relação:

$$F_{tr} = (I_a / I_p)$$

Onde:

I_a = Índice do local onde se situa o avaliando (ou índice fiscal)

I_p = Índice do local onde se situa o elemento pesquisado (ou índice fiscal)

c) FATOR ÁREA (Fa)

Em zona residencial horizontal popular (1a zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$Ca = (A/125)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do comparativo}$$

A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

Observar Tabela 2. 9ª Zona (comercial padrão alto) aplica-se Coeficiente área.



(Ca); = coeficiente de área.

Nota:

O fator de coeficiente de área tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os preços por metro quadrado de terrenos menores.

Para diferenças de áreas de até 30%:

$$Ca = \left(\frac{Ap}{Aa} \right)^{\frac{1}{4}}$$

Sendo:

Ap – Área do elemento da pesquisa (m²);

Aa – Área do terreno avaliando (m²).

Para diferenças de áreas entre 30% e 150%:

$$Ca = \left(\frac{Ap}{Aa} \right)^{\frac{1}{8}}$$

Sendo:

Ap – Área do elemento da pesquisa (m²);

Aa – Área do terreno avaliando (m²).

Quanto ao Fator Transposição, a correção será feita através do coeficiente de melhoramentos públicos, uma vez que todas as amostras encontram-se próximas da área avaliando e estão localizadas no mesmo bairro.

Nota. Embora esta metodologia se aplique a áreas de terreno, neste trabalho será aplicado à área construída do apartamento.

3. VISTORIA.

A vistoria neste imóvel foi realizada dia 07 de abril de 2020 às 9:30 horas.. O apartamento encontra-se desocupado. A vistoria interna foi realizada em outro apartamento do condomínio com as mesmas características do imóvel avaliando.

3.1. LOCALIZAÇÃO.



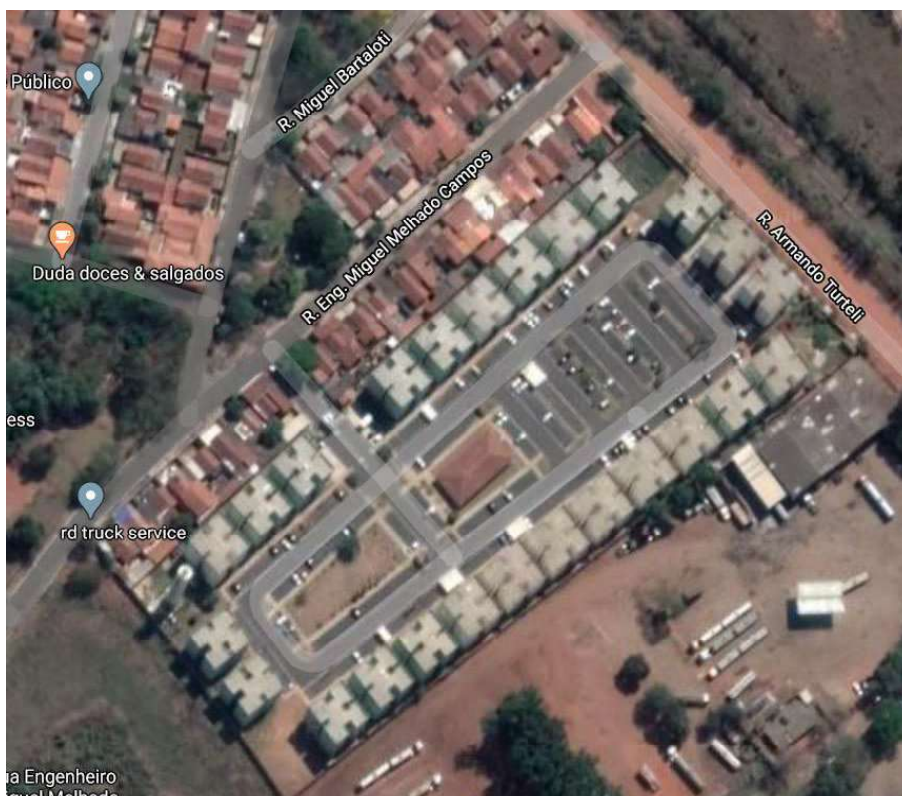


Figura 01. Localização Rua Eng. Miguel Melhado Campos, nº 1-129- – “Condomínio Residencial Eucaliptos” - Bauru

3.2. REGISTRO FOTOGRÁFICO.



Foto 01. Bloco 11





Foto 02. Vista geral do Condomínio Residencial Eucaliptos.

3.3. INFORMAÇÕES GERAIS DO LOCAL.

O Quadro 01 a seguir sintetiza os serviços públicos existentes no local do imóvel avaliando, as utilidades públicas existentes na região e a zona de uso predominante.

Quadro 01 – Informações Gerais do Local

SERVIÇOS URBANOS			UTILIDADES			
SIM	NÃO	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	SIM	NÃO	DESCRIÇÃO	
X		Energia domiciliar		X	Comércio	
X		Iluminação pública	X		Escola	
X		Pavimentação	X		Correio	
X		Guias e sarjetas	X		Igreja	
X		Arborização		X	Ass. Médico Hosp.	
	X	Gás encanado		X	Recreação	
X		Rede de telefone		X	Bancos	
X		Rede de água				
X		Rede de esgoto				
X		Rede de águas pluviais	X	Residencial	X	Urbana
X		Condução coletiva		Comercial		Suburbana
X		Coleta de lixo		Industrial		Rural
				Mista		



3.4. DESCRIÇÃO DO TERRENO.

Quadro 02 – Descrição do Terreno

FORMATO		TOPOGRAFIA		SITUAÇÃO	
X	Retangular	X	Em nível	1	Nº de testada
	Trapezoidal		Inclinado		Esquina
	Irregular		Em aclave	X	Meio de quadra
			Em declive		Quadra inteira
DIMENSÕES (m)		ÁREAS (m²)		TERRENO - PADRÃO	
Frente				Profundidade: 20,00m a 30,00m	
Lado direito					
Lado esquerdo		Fração ideal 0,2500%		Preço unitário pesquisado R\$	
Fundos					
OBSERVAÇÕES:					
Matricula nº 102;198 2º OCRI - Bauru.					
Esta matrícula não apresenta a descrição do terreno					
.0					

3.5. DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO.

Quadro 03 – Descrição da Construção

	SITUAÇÃO		GARAGEM		ÁREAS (m²)		OUTROS DADOS
	PRÉDIO RESIDENCIAL		Isolada	X	Coberta	Principal	47,05
		Semi-isolada	Garagem				
X		Não isolada		Descoberta		Idade Aparente 5 anos	
		Geminada					
		Semi-geminada					
		Vila		Não tem	Total	47,05	Estado Regular
		Condomínio	Garagem , ; Sala de estar e, dois dormitórios, 1 banheiros, cozinha,				
X		Conj. habitacional	ida útil estimada: 60 anos.				
		Com recuo de frente	Estado de conservação: regular				
X		Sem recuo de frente					
X	Com recuo de fundos						
	Sem recuo de fundos						

Quadro 04 – Descrição do Padrão da Construção

	ESPECIFICAÇÕES Ref. Padrão da área principal	PADRÃO CONSTRUÇÃO – TABELA IBAPE							
		Luxo	Fino	Sup.	Med..	Simp.	Econ.	Prol.	Rúst.
TIPO: CASA	ESTRUTURA						X		
	PISOS						X		
	PAREDES						X		
	TETOS						X		
	ESQUADRIAS						X		
	METAIS						X		
	LOUÇAS						X		
	EQUIPAMENTOS						X		
	Classe: Residencial - Apartamento								



4. AVALIAÇÃO.

O imóvel será avaliado pelo Método Comparativo Direto do valor de mercado pesquisado através de anúncios de apartamentos a venda, divulgados no site de imobiliárias no navegador Google, direcionado para as ofertas no próprio condomínio ou condomínio similar..

4.1. PESQUISA

AMOSTRA 01.

FURQUIM IMOVEIS - CRECI 85202-F-SP

(14) 97400-2525 ou (14) 3204-3444

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 48 m²
por R\$ 120.000 COD. d16182

Rua Hermenegildo Quagliato, 7-70 - Parque União, Bauru - SP [VER NO MAPA](#)

AMOSTRA 02.

SIDNEI ROBERTO RAMOS - CRECI 73621-F-SP .

(11) 3852-7888 ou (11) 99894-6787

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 46 m²
por R\$ 86.815 COD. CX1555519777128SP

Rua Hermenegildo Quagliato, 770 - Parque União, Bauru - SP [VER NO MAPA](#)

AMOSTRA 03.

EUROPA LAND IMOBILIÁRIA - CRECI 33387-J-SP

(14) 3227-2373 ou (14) 99904-5103

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 47 m²
por R\$ 115.000 COD. 0000235_1-1239322

Rua Hermenegildo Quagliato, 7878 - Parque União, Bauru - SP [VER NO MAPA](#)

AMOSTRA 04.

CENTRAL IMOBILIARIA BAURUENSE S/S LTDA - CRECI 02778-J-SP

(14) 210620060

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 47 m²
por R\$ 118.900 COD. 6696

Rua Hermenegildo Quagliato - Parque União, Bauru - SP [VER NO MAPA](#)

AMOSTRA 05.

IMÓVEIS MERCÚRIO - CRECI 24221-J-SP .



(14) 3570-1200

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 53 m²
por R\$ 130.000 COD. AP3435
Parque União, Bauru - SP [VER NO MAPA](#)

**AMOSTRA 06,
IMOBILIÁRIA PORTÃO IMÓVEIS
(14) 3104-5050**

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 56 m²
por R\$ 130.000 COD. 2229
Rua Santos Dumont - Vila Seabra, Bauru - SP [VER NO MAPA](#)

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO.

TABELA 01.VALOR UNITÁRIO DAS AMOSTRAS				
AMOSTRAS	IMOBILIÁRIA	ÁREA (m ²)	VALOR (R\$)	Vua
A1	FURQUIM IMÓVEIS	48,00	120.000,00	2.500,00
A2	SIDNEY ROBERTO RAMOS	48,00	86.815,00	1.808,65
A3	EUROPA LANDI	48,00	115.000,00	2.395,83
A4	CENTRAL IMOBILIÁRIA	48,00	118.000,00	2.458,33
A5	IMÓVEIS MERCURIO	53,00	130.000,00	2.452,83
A6	PORTÃO IMÓVEIS	56,00	130.000,00	2.321,43

TABELA 02. FATOR TRANSPOSIÇÃO (Ftr)			
INDICE FISCAL DO AVALIANDO (R\$/m ²)			250,00
AMOSTRAS	setor	V.VENAL DA AMOSTRA.	Ftr
A1	4	270,00	0,93
A2	4	270,00	0,93
A3	4	270,00	0,93
A4	4	270,00	0,93
A5	4	270,00	0,93
A6	4	270,00	0,93



TABELA 03. FATOR ÁREA (fla)		
ÁREA DA MATRÍCULA (m ²)		48,00
AMOSTRAS	ÁREA (m ²)	Fa
A1	48,00	1,00
A2	48,00	1,00
A3	48,00	1,00
A4	48,00	1,00
A5	53,00	1,03
A6	56,00	1,04

TABELA 04. HOMOGENEIZAÇÃO					
AMOSTRAS	Vua (R\$/m ²)	Fa	Fo	Ftr	Vu (R\$/m ²)
A1	2.500,00	1,00	0,90	0,93	2.078,01
A2	1.808,65	1,00	0,90	0,93	1.503,35
A3	2.395,83	1,00	0,90	0,93	1.991,42
A4	2.458,33	1,00	0,90	0,93	2.043,37
A5	2.452,83	1,03	0,90	0,93	2.100,65
A6	2.321,43	1,04	0,90	0,93	2.021,27

TABELA 05. CÁLCULO DA MÉDIA	
SOMA	11.738,07
MÉDIA (R\$/m ²)	1.956,35
DESVIO PADRÃO	225,32
MÉDIA - DESVIO PADRÃO	1.731,02
MÉDIA + DESVIO PADRÃO	2.181,67
MÉDIA + 30%	2.543,25
MÉDIA - 30 %	1.369,44

4.3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

Valor unitário (Vu), arredondado, valido para o mês de referência abril de 2020, : Vu = R\$ 1.960,000/m²

O valor do imóvel será calculado pela seguinte equação?

$$VI = Vu \times Aa$$

onde:

VI – valor do imóvel

Vu – valor unitário (R\$/m²)

Aa – área do apartamento



Prof. Dr. Antonio Zeca Filho

Engenheiro Civil CREA 0600364729

Processo:

1010988-83.2019.8.26.0071

Vara cível

4^a

Página:

12 / 12

Assunto:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Data:

22..04.2020

$$VI = R\$ 1;960,00/m^2 \times 47,00m^2 = R\$ 92.120,00$$

VALOR DO IMÓVEL
R\$ 92.120,00 (noventa e dois mil cento e vinte reais).

5 ENCERRAMENTO.

O signatário encerra o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, composto de 12 (doze) folhas, todas assinadas digitalmente..

Bauru, 22 de abril de 2020

Eng. Antonio Zeca Filho
Perito Judicial

