

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

Processo Digital nº: **4007098-41.2013.8.26.0477**

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

Requerente: **CONDOMINIO EDIFICIO REI SALOMÃO**

Executado: **Adalberto Serafim Posso e outro**

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 avaliando, apartamento nº 105, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO RESIDENCIAL REI SALOMÃO, situado na Avenida Presidente Castelo Branco nº 4.304, Jardim Guilhermina, Praia Grande, matrícula nº 62.057 do Registro de Imóveis de Praia Grande/SP.

II - VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi efetuada no dia 20 de março 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 Avenida Presidente Castelo Branco, na quadra completada pela Rua Padre Anchieta, Av. General Marcondes Filho e Avenida São Pedro.

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 REI SALOMÃO DO APARTAMENTO Nº 105- AVALIANDO

Trata-se de um prédio com 12 (doze) pavimentos, tendo: subsolo com garagem coletiva; térreo com saguão de entrada com portaria, hall de elevadores, salão de jogos, salão de festas e piscina; 11 andares com 6 apartamentos por andar.

A idade aparente do edifício é de 26 (vinte e seis) anos e o estado geral de conservação é bom, como se pode notar no Relatório Fotográfico (Anexo II).

II.3 – CARACTERÍSTICAS DO Apartamento nº 105 - AVALIANDO**II.3.1 – DEPENDÊNCIAS**

Trata-se de um apartamento localizado no 1º andar do EDIFÍCIO RESIDENCIAL REI SALOMÃO.

É constituído de sala, 1 dormitório, banheiro, cozinha, área de serviço. Tem direito a uma vaga indeterminada na garagem coletiva.

O pé-direito é de 2,70 m.

II.3.2 – ÁREA ÚTIL

Área construída	:	42,57 m ²
Área comum	:	15,01 m ²
Área total	:	57,52 m ²

$$Ac = \text{Área útil} = 42,57 \text{ m}^2.$$

II.3.3 – IDADE

A idade do prédio e conseqüentemente do apartamento avaliando é de 26 anos e o estado de conservação é bom.

$$I = \text{Idade} = 26 \text{ anos}$$

II.3.4 – PADRÃO DE ACABAMENTO

- a – Pisos : de 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 pvc, armários de fórmica na cozinha, louça sanitária de padrão comercial , box de acrílico no banheiro. Tanque de lavar de PVC.

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 condomínio, em que a rentabilidade do pavimento térreo 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:

$$\text{Vua} = \text{R\$ } 4.260,90/\text{m}^2$$

III.3.2 – Esta avaliação alcançou o:

Grau I = Nível Fundamentação

Grau II = Nível Precisão

III.3.3 – Valor do Apartamento Avaliando

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

$$V_{ua} = \text{Valor unitário do apartamento} = \text{R\$ } 4.260,90/\text{m}^2$$

$$A_c = \text{área útil do apartamento} = 42,57 \text{ m}^2$$

$$V_a = 42,57 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.260,90/\text{m}^2 = \text{R\$ } 181.131,28 \text{ ou arredondando tem-se:}$$

O valor de mercado atual do imóvel avaliando, apartamento nº 105, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO RESIDENCIAL REI SALOMÃO, situado na Avenida Presidente Castelo Branco nº 4.304, Jardim Guilhermina, matrícula nº 62.057 do Registro de Imóveis de Praia Grande/SP é de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta 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 – Cálculo do Valor Unitário

Anexo II – Relatório Fotográfico

Praia Grande, 10 de maio de 2019.



VALTER ISHIDA

CREA 060.012.240-5

Membro Titular IBAPE/SP nº 996

Engº Civil e de Segurança do Trabalho

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

- Avenida Presidente Castelo Branco nº 4.304– apartamento nº 105
- EDIFÍCIO RESIDENCIAL REI SALOMÃO
- Jardim Guilhermina– Praia Grande - SP

I.2 - CARACTERÍSTICAS

Dependências: É constituído de sala, 1 dormitório, banheiro, cozinha, área de serviço. Tem direito a uma vaga indeterminada na garagem coletiva.

- Prédio com 12 pavimentos e garagem coletiva no subsolo .
- Conservação: bom estado Padrão: médio
- Zona da Norma IBAPE – Z-4 Ac = área útil = 42,57 m²
- Idade = Ia = 26 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:

$$V_{utn} = V_{uta} \times \frac{Ifn}{Ifa}$$

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

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

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

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

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

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

III – Homogeneização dos Valores Unitários Médios dos Apartamentos Amostras

AMOSTRA 1

Fonte: Joaquim Imóveis

Contato: Sr. Joaquim

Fone: (13) 3495 9555

Localização:

- Av. Pres. Castelo Branco nº4.304– apartamento nº 503-A
- Edifício Rei David
- Jardim Guilhermina– Praia Grande - SP

Características

sala, 1 dormitório, banheiro, cozinha, área de serviço. Tem direito a uma vaga indeterminada a garagem coletiva.

- Ac = 42,51 m²
- P1 = R\$ 210.000,00 (oferta)
- C1 = conservação = bom estado = 1
- Ff1 = 0,9

Cálculo do Vuc1

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

$$\text{Vuc1} = \frac{321.000,00}{42,51} \times 0,9 \times 1$$

$$\text{Vuc1} = \text{R\$ } 4.446,01/\text{m}^2$$

AMOSTRA 2

Fonte: Joaquim Imóveis

Contato: Sr. Joaquim

Fone: (13) 3495 9555

Localização:

- Av. Pres. Castelo Branco nº 4.304– apartamento nº 401-A
- Edifício Rei David
- Jardim Guilhermina– Praia Grande - SP

Características

sala, 2 dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço. Tem direito a uma vaga indeterminada a garagem coletiva.

- . Ac = 65 m²
- P2 = R\$ 320.000,00 (oferta)
- C2 = conservação = bom estado = 1
- Ff2 = 0,9

Cálculo do Vuc2

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

$$\text{Vuc2} = \frac{320.000,00}{65} \times 0,9 \times 1$$

$$\text{Vuc2} = \text{R\$ } 4.430,76/\text{m}^2$$

AMOSTRA 3

Fonte: Joaquim Imóveis

Contato: Sr. Joaquim

Fone: (13) 3495 9555

Localização:

- Av. Pres. Castelo Branco nº 942– apartamento nº 207
- Edifício São Paulo
- Boqueirão– Praia Grande - SP

Características

• sala, 1 dormitório, banheiro, cozinha, área de serviço. Tem direito a uma vaga indeterminada na garagem coletiva.

- . Ac = 38,27 m²
- P3 = R\$ 160.000,00 (transação)
- C3 = conservação = bom estado = 1
- Ff3 = 1

Cálculo do Vuc3

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

$$\text{Vuc3} = \frac{160.000,00}{738,27} \times 1 \times 1$$

$$\text{Vuc3} = \text{R\$ } 4.180,82/\text{m}^2$$

AMOSTRA 4

Fonte: Joaquim Imóveis

Contato: Sr. Joaquim

Fone: (13) 3495 9555

Localização:

- Av. Pres. Castelo Branco nº 942– apartamento nº 913
- Edifício São Paulo
- Boqueirão– Praia Grande - SP

Características

- sala, 1 dormitório, banheiro, cozinha, área de serviço. Tem direito a uma vaga indeterminada na garagem coletiva.
 - Ac = 37,65 m²
 - P4 = R\$ 170.000,00 (oferta)
 - C4 = conservação = bom = 1
 - Ff4 = 0,9

Cálculo do Vuc4

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

$$\text{Vuc4} = \frac{170.000,00}{37,65} \times 0,9 \times 1$$

$$\text{Vuc4} = \text{R\$ } 4.063,74/\text{ m}^2$$

AMOSTRA 5

Fonte: Joaquim Imóveis

Contato: Sr. Joaquim

Fone: (13) 3495 9555

Localização:

- Av. Pres. Castelo Branco nº 942– apartamento nº 1124
- Edifício São Paulo
- Boqueirão– Praia Grande - SP

Características

- sala, 1 dormitório, banheiro, cozinha, área de serviço. Tem direito a uma vaga indeterminada na garagem coletiva.
 - Ac = 37,65 m²
 - P5 = R\$ 175.000,00 (oferta)

- C5 = conservação = bom estado = 1
- Ff5 = 0,9

Cálculo do Vuc5

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

$$\text{Vuc5} = \frac{175.000,00 \times 0,9 \times 1}{37,65}$$

$$\text{Vuc5} = \text{R\$ } 4.183,26/\text{m}^2$$

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.....	4.446,01
n.º 2.....	4.430,76
n.º 3.....	4.180,82
n.º 4.....	4.063,74
<u>n.º 5.....</u>	<u>4.183,26</u>
Soma.....	21.304,59

b) 1ª média aritmética = R\$ 21.304,59/5 = R\$ 4.260,90

limite inferior = (-30%) = R\$ 2.982,63

limite superior = (+30%) = R\$ 5.539,18

- c) Como todos os valores estão dentro do intervalo

$$\boxed{\text{Vuca} = \text{R\$ } 4.260,90/\text{m}^2}$$

ANEXO II

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 -Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail - valterishida@yahoo.com.br

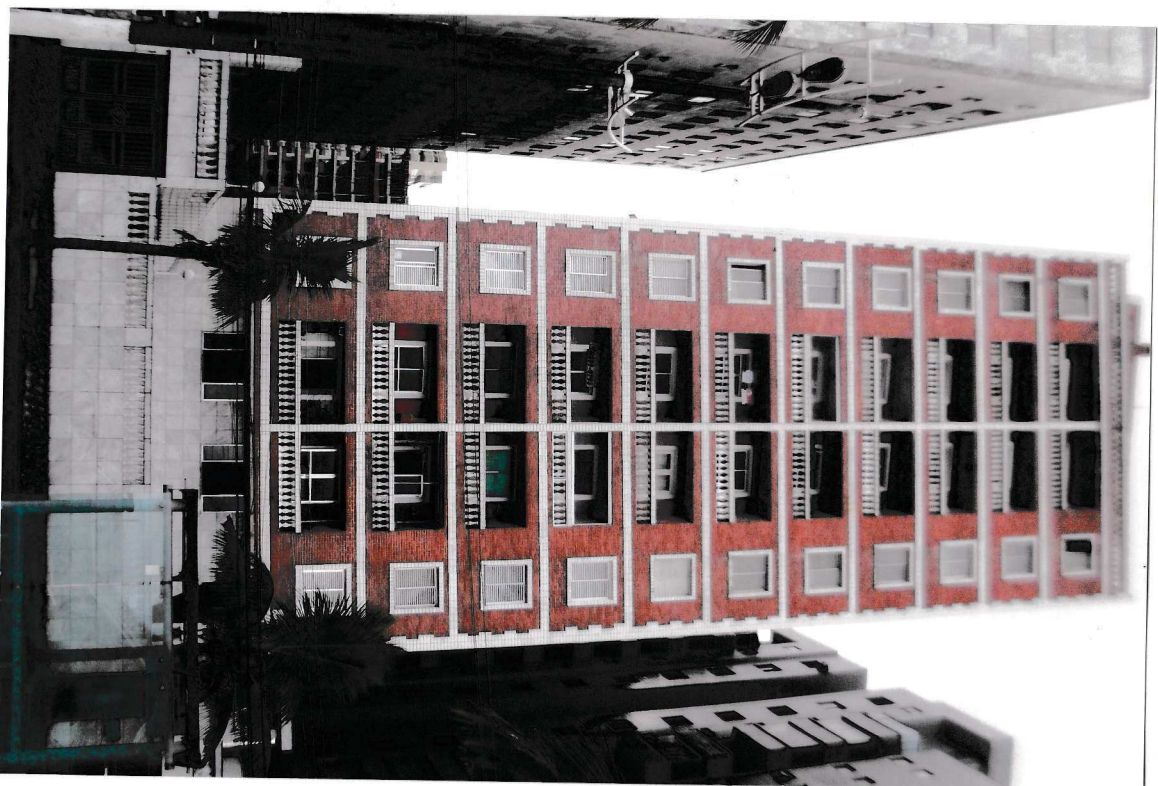


Foto nº 01 – fachada do EDIFÍCIO RESIDENCIAL REI SALOMÃO, do apartamento nº 105 avaliando, frente para Avenida Presidente Castelo Branco

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br

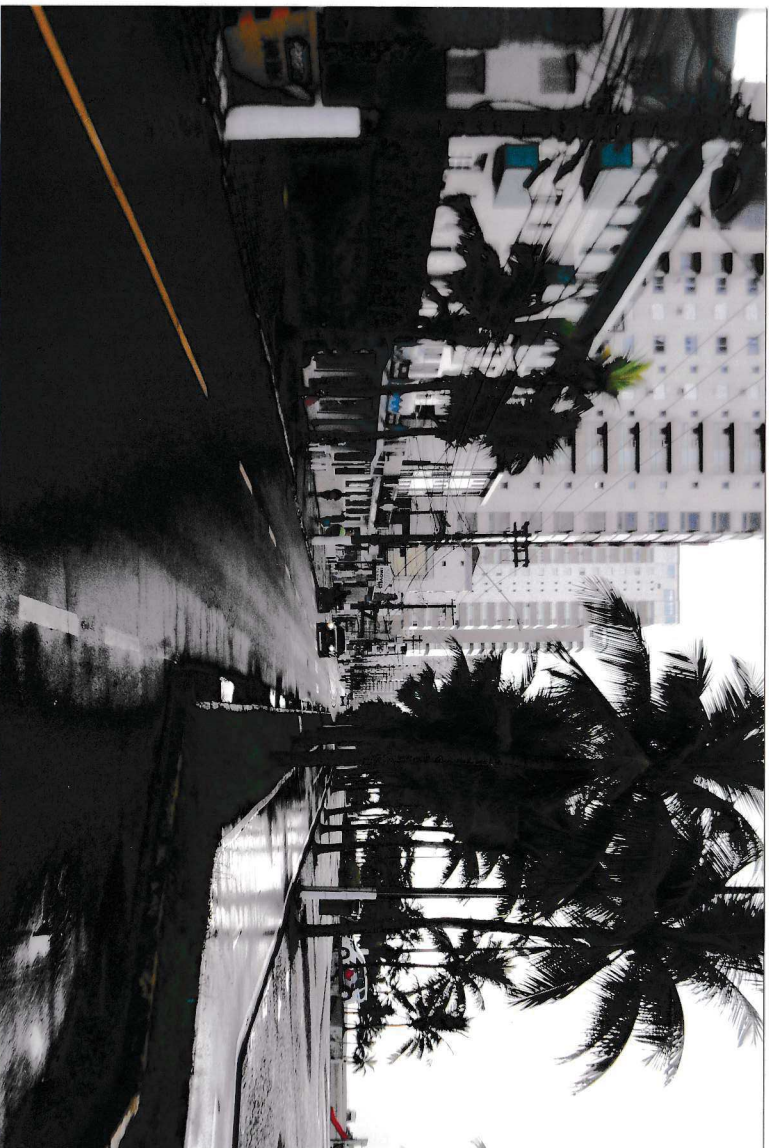


foto nº 2 - vista da Avenida Presidente Castelo Branco com todos os melhoramentos públicos usuais, vendo-se à direita a praia..



Foto nº 3 – vista da Avenida Presidente Castelo Branco com vizinhança de edificações residenciais de padrão classe média.

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



Foto nº 4 - Detalhe do portal de entrada social do Condomínio e o portão de acesso à garagem no subsolo.



Foto nº 5 – detalhe da fachada do Edifício Rei Salomão

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br

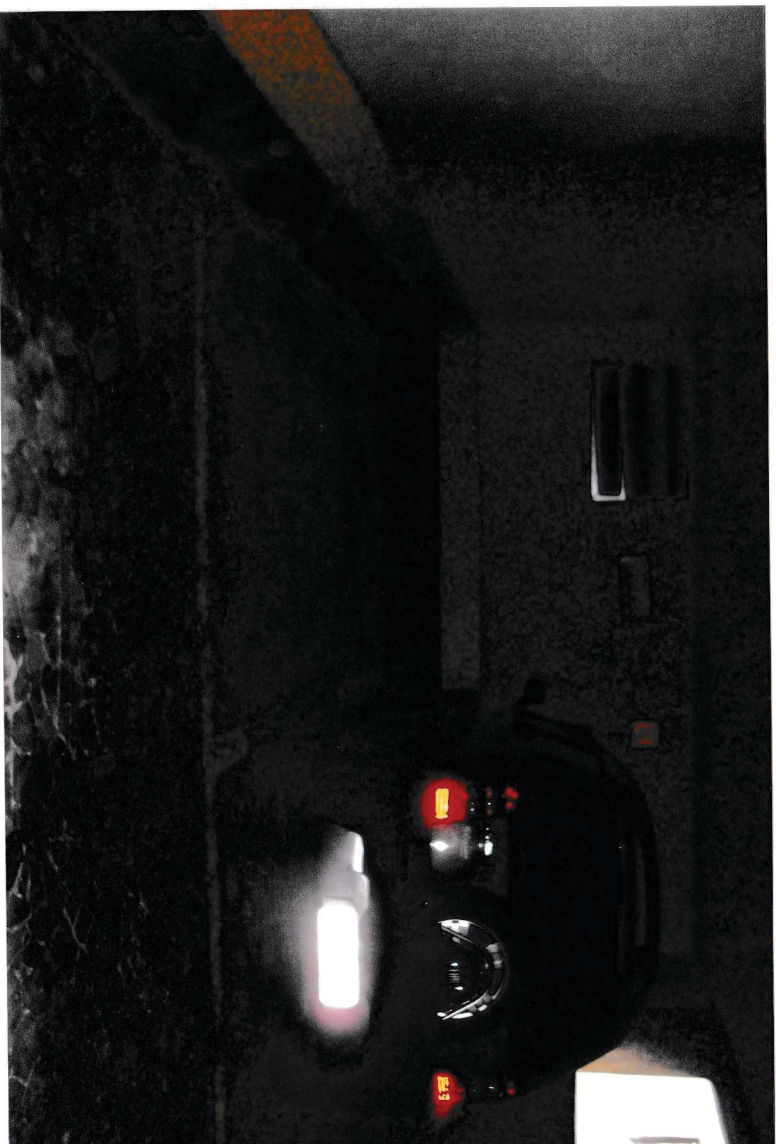


foto nº6 – interior da garagem coletiva no subsolo com vagas indeterminadas

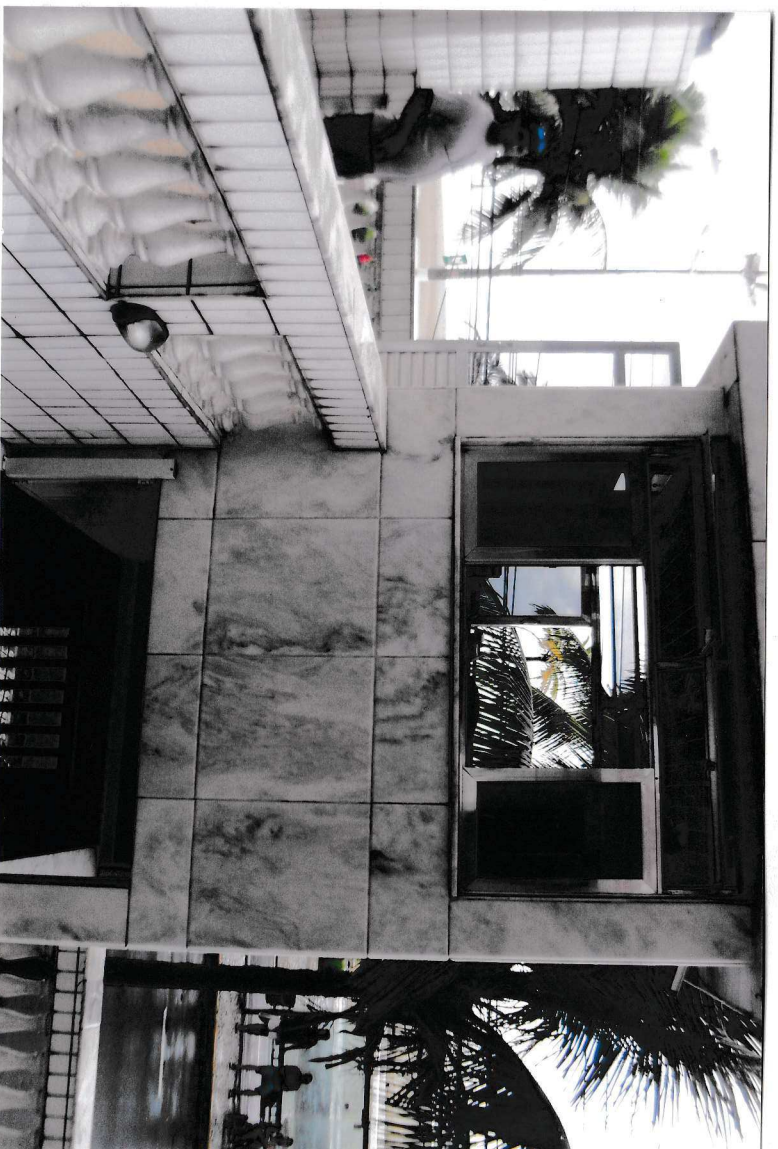


foto nº 7 – guarita da portaria do Condomínio.

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



Foto nº 8 – piscina do condomínio



Foto nº 9 – hall de entrada social

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 -Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



foto nº 10 - hall dos elevadores



foto nº 11 - 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) 9918 98425 e-mail - valterishida@yahoo.com.br

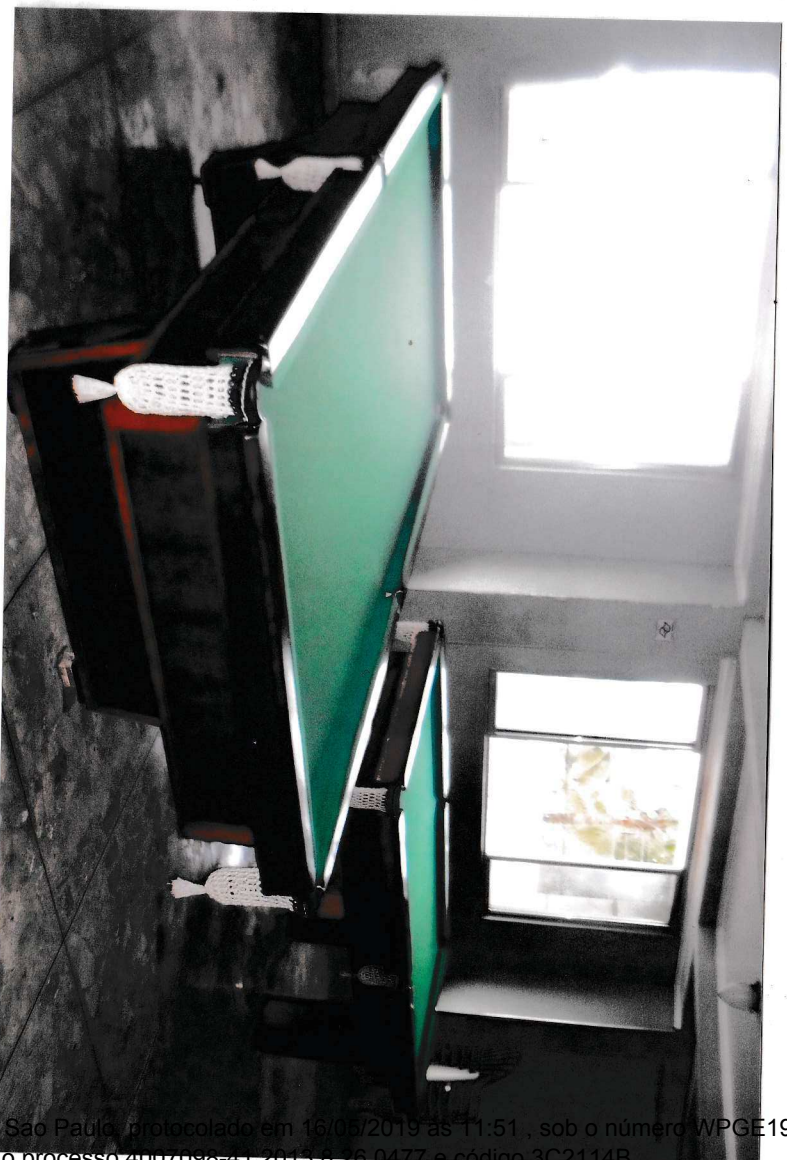


foto nº 12 –salão de jogos

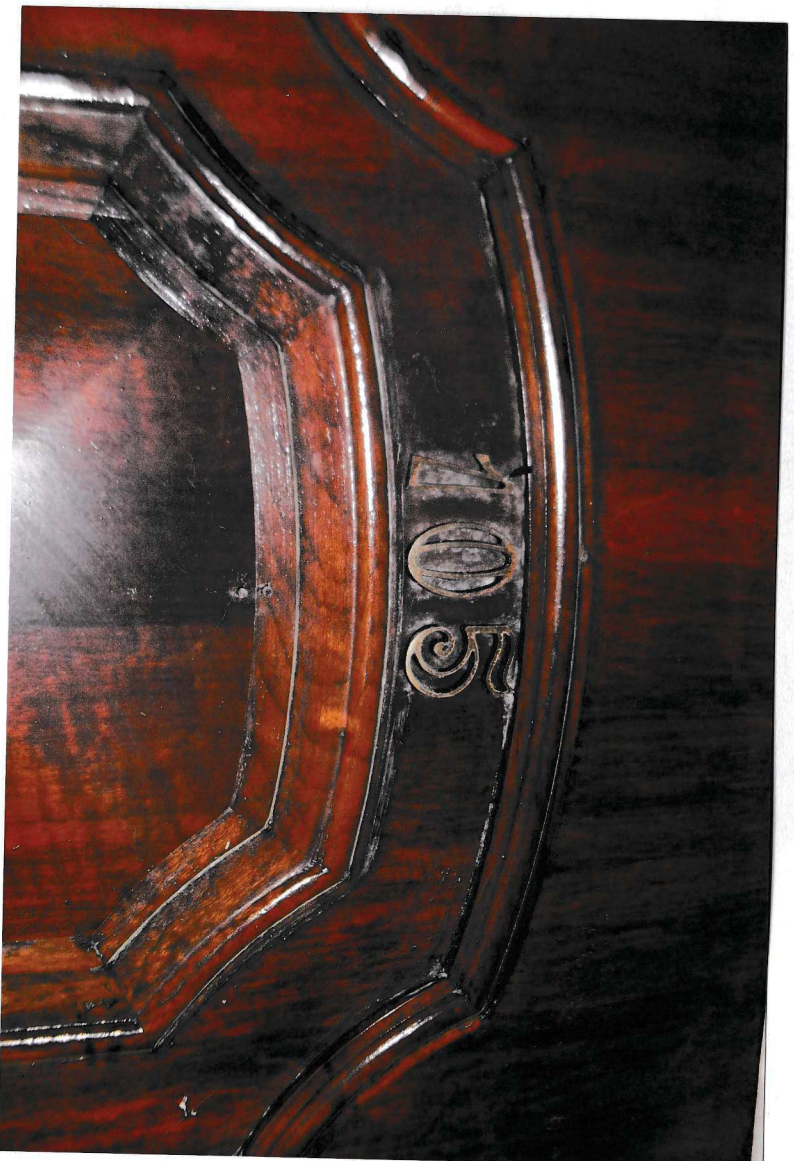


Foto nº 13 -detalhe da porta de entrada social do apartamento nº 105- avaliando

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



Foto nº 14- interior da sala de estar do apartamento nº 105- avaliando com piso de cerâmica e caixilhos de alumínio..



foto nº 15 – dormitório com piso de cerâmica e caixilho da janela com veneziana de alumínio.

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



Foto nº 16 – detalhe do armário embutido do corredor.

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



foto nº 17 - banheiro com piso e paredes de cerâmica, louça sanitária de padrão comercial e box de acrílico



foto nº 18 - cozinha com piso e paredes de cerâmica, pia com cuba inox e tampo de PVC e armários de fórmica

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 -Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail - valterishida@yahoo.com.br



Foto nº 18- detalhe do armário de fôrmica da cozinha.

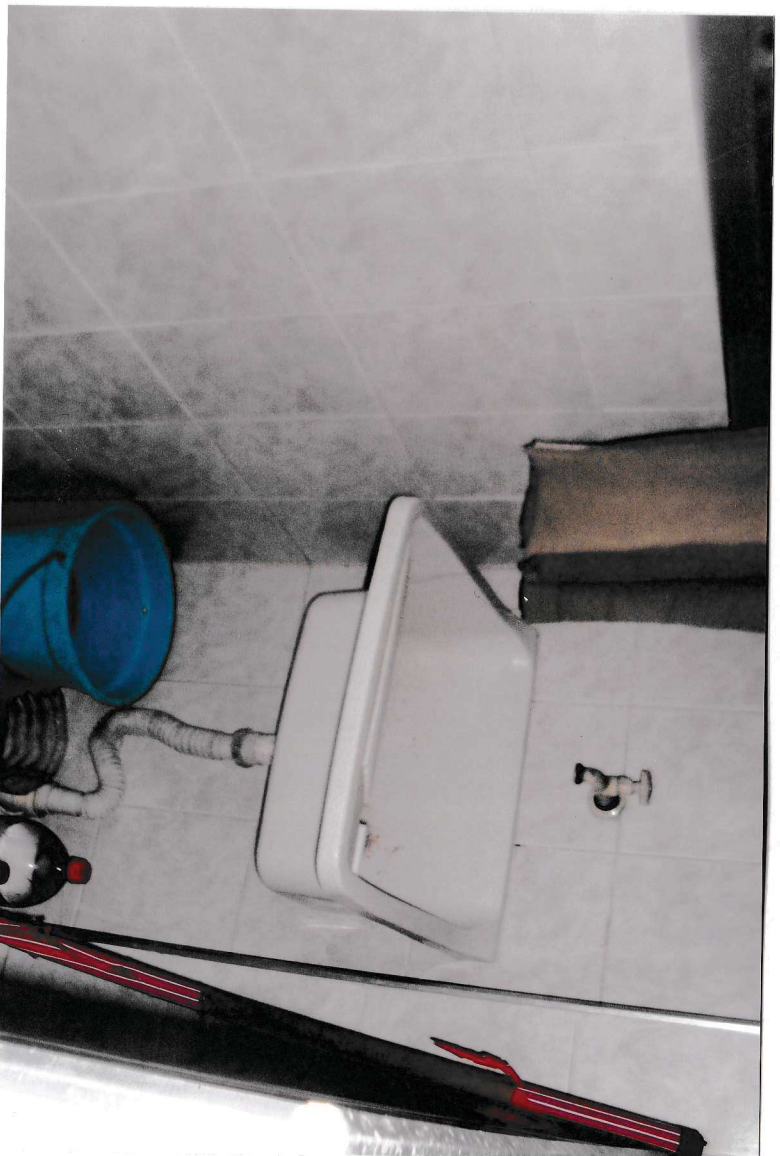


foto nº 19 - área de serviço com piso e paredes de cerâmica e tanque de PVC

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br