
**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1º VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO VICENTE – SP.**

REFERENTE: PROCESSO N.º 1011752-98.2018.8.26.0590

TRAMITAÇÃO: M M 1º VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE / SP

REQUERENTE: GUILHERME DE CARVALHO JUNIOR E ADVOGADOS ASSOCIADOS

REQUERIDO: ADELAIDE DE SOUZA MARTINS GEBARA

RICARDO VANZELLA VICENTE, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, registrado no CREA sob n.º 5.062.216.213/D, Perito Judicial, nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Ex.ª as conclusões a que chegou consubstanciada no seguinte:

L A U D O

I - DADOS DO REQUERENTE:

Guilherme de Carvalho Júnior E Advogados Associados, pessoa jurídica de Direito Privado Interno, sociedade de Advogados legalmente constituída e registrada na Ordem dos Advogados do Brasil, Secção de São Paulo, sob nº 9.300 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.754.721/0001-36, com sede na Rua Divino Salvador, 289, Cj. 66.

II - DADOS DAS REQUERIDAS:

ADELAIDE DE SOUZA MARTINS GEBARA, brasileira, viúva, portadora do RG nº 24.787.562-4 SSP/SP e CPF/MF sob nº 869.402.447-00, domiciliada na rua Valentim Amaral, 1.115, Centro, São Pedro, neste Estado de São Paulo; e

ADELLE CHRISTINE GEBARA, brasileira, estudante, portadora do RG nº 49.779.122-5 SSP/SP e CPF/MF sob nº 400.176.818-63, domiciliada na rua Valentim Amaral, 1.115, Centro, São Pedro, neste Estado de São Paulo.

Dados conforme consta nos autos.

III – CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

A perícia foi deferida pelo M.M. Dr. Juiz determinando que seja realizada a vistoria ao imóvel, das requeridas, elaborando o laudo de avaliação ao imóvel localizado na RUA FRANKLIN DELANO ROOSEVELT, Nº 27 - Apartamento 33 – Bairro Itararé, nesta Cidade e Comarca de São Vicente.

A diligência pericial foi realizada no dia 27 de Setembro de 2019, tendo início às 16:00 horas e término às 17:10 horas, no endereço do imóvel em pauta.

IV - PARTICIPANTES:

- Dr. JOSE FREDERICO FERREZIM OLIVATI

OAB 70709

- Dr. GUILHERME DE CARVALHO JUNIOR

OAB 103944

- Sra. ALESSANDRA DE CASSIA ALBUQUERQUE BEZERRA

CPF 254.157.718-40

INQUILINA DO IMOVEL

V – METODOLOGIA E INSTRUMENTOS UTILIZADOS:

A perícia foi elaborada com base na legislação vigente:

- Análise dos documentos anexados aos Autos;
- Vistoria ao imóvel;
- Informações dos participantes;
- Pesquisa de valores de imóveis pela região e junto a Prefeitura Municipal de São Vicente;

5.1 - NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 20115.1

De acordo com o descrito na norma para avaliação de imóveis urbanos, verificamos junto aos autos, toda a documentação referente ao imóvel a ser avaliado, analisando a certidão emitida junto ao Cartório de Registro de imóveis da cidade de São Vicente, além da realização e busca de documentos junto a Prefeitura Municipal de São Vicente, verificando e constatando as áreas comuns, útil e área total do imóvel avaliando.

- **5.1.1 – Vistoria ao imóvel avaliando**

Realizar a vistoria do bem avaliando, registrando suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor, tais como:

- *Descrição interna e vistoria externa de áreas comuns;*
- *Investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.*

- **5.1.2 - Caracterização do terreno**

- *Localização - situação no contexto urbano e via pública com indicação de limites e divisas, definidas de acordo com a posição do observador, a qual deve ser obrigatoriamente explicitada;*
- *Aspectos físicos - dimensões, forma, topografia, consistência do solo;*
- *Infra-estrutura urbana e equipamento comunitário disponível;*
- *Utilização atual e vocação, em confronto com as restrições físicas e legais quanto à ocupação e ao aproveitamento;*
- *Outras situações relevantes.*

- **5.1.3 - Caracterização das edificações e benfeitorias existentes**

- Aspectos físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos;
- Aspectos funcionais - arquitetônicos, de projetos, paisagísticos e funcionais.
- Aspectos relacionados com o estado de conservação, apontando eventuais desgastes ou danos de qualquer origem.
- Pesquisar a idade real da edificação - Relatar a existência de edificações e benfeitorias que não constem na documentação.

- **5.1.4 - Caracterização da região**

- Aspectos econômicos: análise das condições sócio-econômicas, quando relevantes para o mercado;
- Aspectos físicos: relevo e consistência do solo;
- Localização: situação no contexto urbano, com indicação das principais vias e pólos de influência da região;
- Infra-estrutura urbana: pavimentação, redes de água, de esgoto, de energia elétrica, de gás canalizado, de telefone iluminação pública, sistema de transporte coletivo, coleta de lixo, cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, águas pluviais etc;
- Atividades existentes no entorno: comércio, indústria e serviços;
- Equipamento comunitário e de serviços à população: segurança, educação, saúde, cultura, lazer, templos religiosos etc;

- **5.1.5 - Escolha da metodologia**

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, **apartamentos**, escritórios, armazéns, entre outros, **sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.**

- MÉTODO EVOLUTIVO

Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.

- MÉTODO INVOLUTIVO

Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

- MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.

- MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO

Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

Não há hierarquia entre esses métodos avaliatórios; deve-se optar pela metodologia mais adequada à finalidade da avaliação.

Portanto, utilizaremos o método comparativo direto de dados de mercado, onde analisaremos os elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seu preço.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Para tanto, utilizaremos o tratamento por fatores.

- **5.1.5.1 - Pesquisa de dados**

É a principal etapa do processo avaliatório e compreende no planejamento da pesquisa, a coleta de dados e a vistoria de dados amostrais.

- **5.1.5.2 – Coleta de dados**

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas contemporâneas à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadoológicas equivalentes às do bem avaliando;

b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;

c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);

Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:

- Dimensões compatíveis;

- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);

- Padrão construtivo semelhante;

- Estado de conservação e obsolescência similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

- As referências de valores sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;

- No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;

- Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais super-estimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;

- Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.

- Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

5.2 - Tratamento de Dados

- Preliminares

É a verificação da representatividade da amostra em relação ao avaliando pode ser feita pela sumarização das informações na forma de gráficos ou tabelas.

Nesta etapa, verificam-se o equilíbrio da amostra e a inserção das variáveis chave do bem avaliando dentro do intervalo amostral.

A exclusão prévia de elementos amostrais deve ser justificada.

Caso seja constatado que o tempo de exposição de algum dado comparativo seja longo, esta característica deve ser corrigida pela aplicação de fator redutor ao preço ofertado, adicional ao fator oferta.

No tratamento dos dados podem ser utilizadas várias ferramentas analíticas, entre as quais se destacam “tratamento por fatores” e “inferência estatística”, adotadas em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis.

Na aplicação do método comparativo direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados.

Para amostras heterogêneas é recomendável a utilização de inferência estatística, desde que as diferenças sejam devidamente consideradas, inclusive quanto a eventuais interações.

Em qualquer tratamento adotado, o poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

Outras ferramentas, quando aplicadas, devem ser devidamente justificadas, com apresentação dos princípios básicos e interpretação dos modelos adotados.

5.2.1- 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 elasticidade de preços representada pelo fator oferta*
- A transformação de preços a vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas.*

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se, verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original.

Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

- Localização;*
- Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);*
- Fatores padrão construtivo e depreciação.*

- Fator oferta

A super estimativa 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.

- Fator localização

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos. Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região.

Tanto quanto possível, deverá ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, limitando-os entre a metade e o dobro do local a avaliar.

No caso de terrenos com edificações, os fatores referentes à localização devem incidir exclusivamente na parcela do valor do comparativo correspondente ao terreno.

a). Fator área

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.

b) Padrão construtivo das benfeitorias

As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.

Nas avaliações em que as benfeitorias apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico e/ou de monumentos, estas devem ser consideradas, com a justificativa de qualquer alteração do valor delas decorrente.

É permitida a conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da NBR 12721) ou inferidos no mercado, desde que justificados.

- Fatores complementares

São fatores cujo uso não é obrigatório. Em situações específicas, podem ser utilizados, porém nesses casos, devem ser fundamentados e validados.

- Aplicação dos fatores

Na aplicação dos fatores, devem ser observados os seguintes princípios e expressões:

1. As fórmulas dos fatores, previstos nesta Norma, devem ser aplicadas na forma de somatório, após a consideração do fator oferta, conforme fórmulas abaixo:

a) Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

$$Vu = Vox \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\}$$

b) Na avaliação (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

$$Vt = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\} \times At$$

Onde:

Vu= Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

Vo = Valor de Oferta (ou preço observado)

VT = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma) .

At = Área do terreno

F1, F2, F3,..Fn= Fatores ou Coeficientes de Testada (Cf), de Profundidade (Cp), Localização (FL), etc.....

2. São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostra extrapolem a sua metade ou dobro. Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após a aplicação dos fatores mais representativos (localização para terrenos, padrão construtivo e depreciação para benfeitorias), desde que validados preliminarmente, conforme item 4 abaixo.

3. Não podem existir erros de especificação no tratamento por fatores, isto é, todas as características importantes que denotem heterogeneidade entre os dados analisados devem estar incorporadas e nenhuma característica irrelevante pode estar presente no tratamento.

4. Os fatores obrigatórios apresentados (localização, área, padrão construtivo e depreciação) devem ser testados, nas tipologias pertinentes, e verificadas suas condições de serem homogeneizantes, comprovadas através da redução de coeficiente de variação. Não é objetivo obter o menor coeficiente de variação, mas sim o modelo que melhor represente o comportamento de mercado. O fator que, de “per si”, indicar a heterogeneização da amostra, só deve ser eliminado na aplicação conjunta de todos os fatores.

5. Os fatores complementares, citados nesta norma, podem ser investigados, e podem ser utilizados, desde que seja devidamente validada sua condição isolada de fator homogeneizante, que deve ser mantida na verificação simultânea com os demais.

6. Em casos específicos, é facultada a adoção de outros fatores complementares, desde que o engenheiro ou arquiteto fundamente sua eficácia, além das validações previstas.

7. Somente após a validação do conjunto de fatores, deve ser realizado o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos:

a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;

b) *Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;*

c) *Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;*

d) *Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites*

e) *Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser re-incluídos;*

f) *Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;*

g) *Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado;*

Conforme descrito, não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização a quem da metade ou além do dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta quando couber).

5.3 - Avaliação de Lojas

Para a avaliação de lojas, na determinação de valores de mercado de venda ou locação, deve-se utilizar preferencialmente o método comparativo direto de dados. Caso o mercado não apresente condições de comparação direta, utilizar o método evolutivo com a valoração da parcela do terreno.

5.4- Apresentação do valor final do imóvel

É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado. Deve ser citada nessa apresentação a finalidade e a data de referência.

5.5- Campo de arbítrio

O campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação (por exemplo, a média).

O engenheiro de avaliações pode utilizar o campo de arbítrio da avaliação, desde que devidamente fundamentado pela existência de características relevantes do avaliando, não contempladas no tratamento dos elementos amostrais.

O campo de arbítrio não se confunde com o intervalo de confiança de 80% calculado para definir o grau de precisão da estimativa.

Para o cálculo do ajuste dentro do campo de arbítrio, de características contempladas na Norma (área, testada, profundidade, esquina, topografia e consistência), recomenda-se a observação dos percentuais calculados pelos respectivos fatores.

VI - DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO IMÓVEL:

De acordo com a Certidão de Registro de imóveis, sob o nº 11868, anexa aos autos, o imóvel em questão, está localizado no Condomínio Edifício Eldorado, na Rua Franklin Delano Roosevelt, nº 27, apartamento 33, nesta cidade e Comarca de São Vicente.

O apartamento 33, localizado no 3º Andar, possui uma área útil de 159,4575 m², área comum 35,5200 m², e sua correspondente fração ideal no salão de festas e nas coisas inalienáveis e de uso comum, correspondendo a fração ideal de 0,02906 e 0,00110 correspondente a do salão de festas.

Sua inscrição de contribuinte é 15.00081.0052.00027.018

De acordo com a vistoria ao imóvel, constatamos que possuem as seguintes divisões internas:

Sala dois ambientes, dois dormitórios, uma suíte e dois banheiros, cozinha, área de serviço com dependência de empregada composta por um dormitório e banheiro.

Possui ainda uma vaga de garagem, sendo de uso coletivo.

De acordo com a vistoria ao imóvel, na presença dos participantes presentes, constatamos que todos os ambientes internos do imóvel, apresentam piso cerâmico, de modelo e qualidade bons, não apresentando qualquer tipo de anomalia.

Na sala, constatamos que todo o piso é do tipo granito, de modelo e qualidade bons, não apresentando qualquer tipo de anomalia.

Nos quartos, o piso é do tipo taco de madeira, de modelo e qualidade bons, não apresentando qualquer tipo de anomalia.

Nas áreas frias, ou seja, nos Banheiros, lavabo e na Cozinha apresentam piso e azulejo cerâmico até o teto, de modelo e qualidade boas, não apresentando qualquer tipo de anomalia em seus revestimentos.

Todas as paredes e tetos receberam acabamento de massa fina e acabamento em pintura látex, de boa qualidade, não apresentando qualquer tipo de anomalia em sua pintura.

Nas Instalações elétricas e hidráulicas, não constatamos qualquer tipo de irregularidade.

Aparentemente estão funcionando de acordo com o solicitado, não sendo constatado no dia da vistoria qualquer tipo de irregularidade em suas instalações.

6.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

São Vicente é um município da Microrregião de Santos, na Região Metropolitana da Baixada Santista, no estado de São Paulo.

A sua população estimada pelo IBGE para 1º de Julho de 2014, era de 353 040 habitantes.

A sua área é de 148,424 km², o que resulta numa densidade demográfica de 2 378,59 habitantes por quilômetro quadrado.

Foi a primeira vila fundada pelos portugueses na América, em 1532. Nesse mesmo ano, a 22 de agosto, ocorreu a primeira eleição da América, em que foram escolhidos os primeiros oficiais da Câmara, atualmente equivalente ao cargo de vereador.

Hoje, a cidade, situada na metade ocidental da Ilha de São Vicente, que compartilha com Santos, baseia a sua economia no comércio e turismo.

Parte do município se estende pelo continente, em duas porções distintas: o bairro de Japuí, ligado à cidade por uma ponte construída em 1914 pelo engenheiro Saturnino de Brito no caminho que rumo à Praia Grande, e ao distrito de Samaritá, que inclui também os bairros do Jardim Humaitá, Parque Continental, Parque das Bandeiras, Jardim Rio Branco, Samaritá, Vila Ema e o Quarentenário, situados ao longo da rodovia Padre Manuel da Nóbrega, entre Cubatão, Praia Grande e os contrafortes da Serra do Mar.

O apartamento está localizado de frente para a praia do Gonzaguinha, ou Praia de São Vicente, localizado na Rua Franklin Delano Roosevelt, nº 27, e é considerada por muitos a praia mais animada de São Vicente, com vários quiosques, bares, restaurantes e lojas.

Está próxima ao Centro da cidade e de atrações históricas.

A praia do Gonzaguinha, é palco, todos os anos, da Encenação da Chegada de Martim Afonso de Sousa.

Com 800 m de extensão, localiza-se em uma baía de águas calmas, entre o Marco Padrão e a Praia dos Milionários.

É muito utilizada por pessoas que praticam esportes como iatismo, jet-ski, Wind surf e Stand-Up, frequentada também por moradores do local. Possui bancos e decks de madeira para acesso à areia, espaço verde e quiosques ao longo do calçadão.

Ao seu lado, localiza-se um ícone de São Vicente, a praça denominada Biquinha de Anchieta, onde há uma bica que fornece água permanentemente. Nesta praça também são vendidos doces nos quiosques construídos para esse fim.

Na extensão da Biquinha, localiza-se a Praça Ipupiara, onde ocorrem exposições, shows, vendas de artesanato em algumas ocasiões.

O apartamento ainda esta localizado a menos de 500 metros da praia do Itararé, que é uma praia com faixa de areia larga, onde para quem vai rumo ao oeste, é a última antes da divisa com Santos com 2,5 km de extensão.

Nessa praia localizam-se o Teleférico de São Vicente, o qual da acesso ao Morro do Voturuá, desembarcando do teleférico você pode acessar um restaurante panorâmico e se encantar com as cores de Parapentes e Asas deltas que decolam do Clube de Vôo de Livre do Litoral Paulista (CVLLP), este Clube é o mais antigo oficializado do Brasil e só a vista que ele proporciona já vale o passeio, na orla existem vários prédios e alguns hotéis onde os turistas podem passar o verão, um campo de futebol society e uma ciclovía.

VII - RELATÓRIO FOTOGRAFICO:



Foto 01 e 02 – Fachada do edifício

Data- 27-09-2019

Fonte – O Autor



Foto 03 e 04 – Vista da sala do imóvel

Data- 27-09-2019

Fonte – O Autor



Foto 05 e 06 – Vista da Sacada, com vista para a praia do Gonzaguinha.

Data- 27-09-2019

Fonte – O Autor



Foto 07 e 08 – Vista da suíte 01

Data- 27-09-2019

Fonte – O Autor



Foto 09 e 10 – Vista da suíte 02.

Data- 27-09-2019

Fonte – O Autor



Foto 11 e 12 – Vista da cozinha e área de serviço.

Data- 27-09-2019

Fonte – O Autor

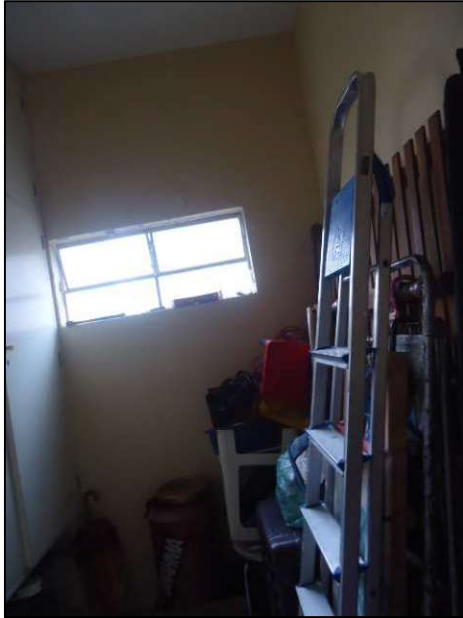


Foto 13 e 14 – Vista da dependência de empregada.

Data- 27-09-2019

Fonte – O Autor

VIII – FOTOGRAFIA AÉREA:

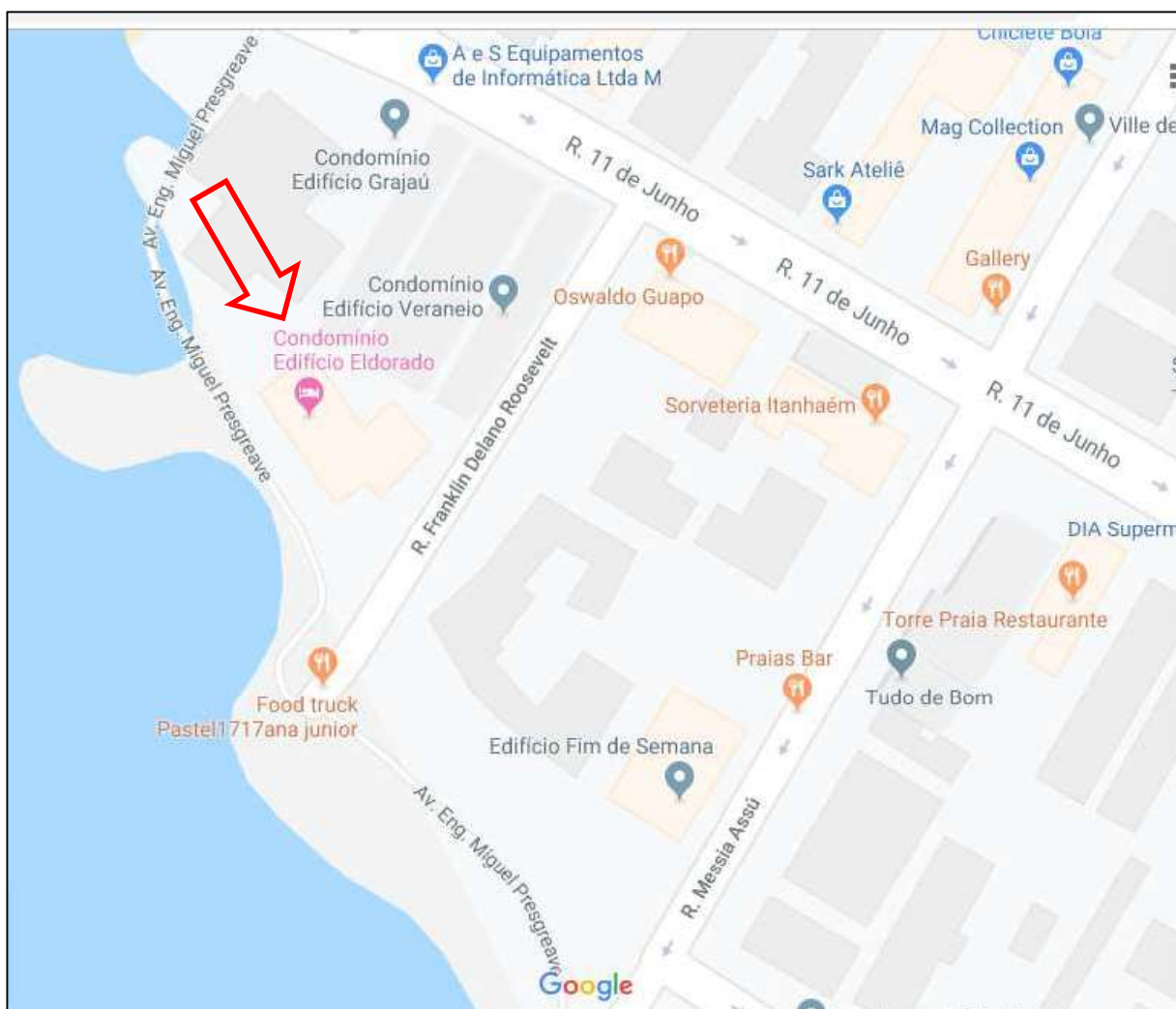


FIGURA 01– Localização do imóvel.

Data- 27-09-2019

Fonte – Google



Figura 02 – Vista aérea da localização do prédio.

Data- 27-09-2019

Fonte – O Autor



Figura 03 – Setor cadastral do prédio.

Data- 24-05-2019

Fonte – Prefeitura Municipal de São Vicente.

IX - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL UTILIZANDO FATORES

DADOS - IMÓVEL AVALIANDO

LOCAL:	Rua Franklin Delano Roosevelt nº 27		Apto	33	Medidas		Índice Fiscal	Estado de Conservação
Bairro	Itararé	Cidade	São Vicente		Terreno	Área Construída		
					29,12	194,98	1.231,34	B - Nova e Regular - Depreciação = 0,320 %
Inscrição Cadastral	15-00081-0052-00027-018							
ano construção	1997				Idade - anos	47	K	CUB
idade Real	22				Vida útil - ref - anos	70		
					Idade Ref - anos	67,14%		
								Ref. Setembro / 2019

Determinação do fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação - Foc	$Foc = R + K \times (1 - R)$
---	------------------------------

R = Coefficiente residual				
Classe	Tipo	Vida Ref. Padrão Médio	Vida	70
Residencial	Apto		R	20%

Foc=	0,6984
-------------	--------

Valor médio Tabela Portaria CAJUFA 03-2007			
Classe	Grupo	Padrão	Valor médio
Residencial	Apto	Superior com Elevador	2,797

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO VANZELLA VICENTE, Inscrição nº 54082/2013, inscrita em 08/10/2019 às 22:28, sob o número WSVC19701421086. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035552-98.2018.8.26.0500 e código 85673204.

Pesquisa de imóveis no mercado imobiliário

Elem.	Descrição	Área útil	Área Terreno	Valor oferta	Valor (-10%)	Índice Fiscal	Padrão Constr.	Estado Consev
1	Rua Saldanha da Gama, num 61 apto 71	36,09	1,62	480.000,00	432.000,00	1.425,23	1,709	d
2	Av. Embaixador Pedro de Toledo num 462 Apto 817	85,39	12,57	250.000,00	225.000,00	1.425,23	1,709	c
3	Av. Embaixador Pedro de Toledo num 462 Apto 809	28,7	1,29	250.000,00	225.000,00	1.425,23	1,709	c
4	Av. Embaixador Pedro de Toledo num 462 Apto 309	28,7	4,22	150.000,00	150.000,00	1.425,23	1,709	b
5	Av. Embaixador Pedro de Toledo num 462 Apto 515	38,5	5,63	180.000,00	162.000,00	1.425,23	1,709	b
6	Rua Saldanha da Gama, num 61 apto 71	119,9	14,41	550.000,00	495.000,00	1.231,34	1,709	c
7	Rua Saldanha da Gama, num 61 apto 45	145,2	17,39	600.000,00	540.000,00	1.231,34	1,709	c
8	Rua Saldanha da Gama, num 75 apto 122	103,4	18,69	330.000,00	297.000,00	1.231,34	1,709	c
9	Rua Saldanha da Gama, num 75 apto 103	64,69	11,69	200.000,00	180.000,00	1.231,34	1,709	c
10	Rua Franklin Roosevelt, num 27 apto 43	194,98	29,12	630.000,00	567.000,00	1.231,34	2,797	b
11	Rua Onze de Junho, num 292 apto 41	113	15,05	350.000,00	315.000,00	1.231,34	2,239	b
12	Rua Onze de Junho, num 292 apto 31	113	15,05	280.000,00	252.000,00	1.231,34	2,239	b
13	Rua Onze de Junho, num 292 apto 93	64	8,51	200.000,00	180.000,00	1.231,34	2,239	b
14	Rua Onze de Junho, num 292 apto 112	59	7,88	300.000,00	270.000,00	1.231,34	2,239	b

Elemento	K	Idade	Residual	foc
1	0,74	47	68%	0,9178
2	0,785	47	68%	0,9302
3	0,785	47	68%	0,9302
4	0,802	47	68%	0,9306
5	0,802	47	68%	0,9306
6	0,802	47	68%	0,9306
7	0,802	47	68%	0,9306
8	0,802	47	68%	0,9306
9	0,802	47	68%	0,9306
10	0,802	47	68%	0,9306
11	0,802	47	68%	0,9306
12	0,802	47	68%	0,9306
13	0,802	47	68%	0,9306
14	0,802	47	68%	0,9306

Homogeneização dos valores utilizando fatores					
Valor imóvel (m2)	Fator Oferta	Fator Área	Fator Local - Índice fiscal	Fator Foc	Fator Padrão
13.300,08	0,9	0,8099	0,8640	0,7618	1,637
2.927,74	0,9	0,9019	0,8640	0,7500	1,637
8.710,80	0,9	0,7870	0,8640	0,7500	1,637
5.226,48	1	0,7870	0,8640	0,7456	1,637
4.675,32	0,9	0,8165	0,8640	0,7456	1,637
4.587,16	0,9	0,9410	1,0000	0,7456	1,637
4.132,23	0,9	0,9290	1,0000	0,7456	1,637
3.191,49	1	0,9238	1,0000	0,7456	1,637
3.091,67	1	0,8712	1,0000	0,7456	1,637
3.231,10	1	1,0000	1,0000	0,7456	1,000
3.097,35	1	0,9341	1,0000	0,7456	1,249
2.477,88	1	0,9341	1,0000	0,7456	1,249
3.125,00	1	0,8700	1,0000	0,7456	1,249
5.084,75	1	0,8612	1,0000	0,7456	1,249

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO VANZELLA VICENTE, TITULAR da inscrição nº 4087253-0/SP. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1031562-99.2018.8.26.0100 e código 85663924.

Homogeneização	Unit. Homogeneizado	Mult.	Soma
Mult.	Soma	Mult.	Soma
0,785	0,9723	10.442,26	12.931,08
0,861	1,0525	2.520,33	3.081,53
0,751	0,9376	6.543,22	8.167,33
0,830	1,0333	4.336,81	5.400,28
0,775	0,9627	3.622,12	4.500,89
1,034	1,2233	4.741,02	5.611,49
1,020	1,2112	4.216,03	5.005,07
1,127	1,3060	3.597,84	4.168,24
1,063	1,2534	3.286,86	3.875,25
0,746	0,7456	2.409,25	2.409,25
0,870	0,9289	2.694,92	2.877,27
0,870	0,9289	2.155,93	2.301,81
0,810	0,8649	2.532,47	2.702,72
0,802	0,8561	4.078,94	4.352,90

Média	4.084,14	4.813,22
Lim inf -30%	2.858,90	3.369,26
Lim Sup. + 30%	5.309,39	6.257,19
Média após homogeneização	3.982,80	4.702,02
Lim inf -30%	2.787,96	3.291,41
Lim Sup. + 30%	5.177,64	6.112,62

Valor final do imóvel após as devidas homogeneizações	776.566,61	
		916.799,22

Valor para Venda
R\$
850.000,00

X - CONCLUSÃO:

Diante do anteriormente relatado e confirmado através de pesquisas de mercados, com imóveis comparativos e semelhantes ao imóvel avaliado, chegamos à conclusão, que o apartamento número 33, localizado na Rua Franklin Delano Roosevelt, nº 27, tem seu valor de mercado de R\$ 850.000,00 (Oitocentos e Cinquenta Mil Reais).

Conforme planilha de avaliação anexa a este laudo.

XI - CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Atestamos que a presente vistoria obedeceu criteriosamente, os seguintes princípios fundamentais:

1 - Inspecionamos pessoalmente o local objeto do presente trabalho, quando permitida a entrada.

2 - Não temos interesse ou inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo.

3 - No melhor conhecimento e crédito, as vistorias, análise e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

4 - A presente vistoria e o respectivo laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados do Código de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e do IBAPE (Resolução 205 de 20 de setembro de 1.971).

XII - HONORÁRIOS PERICIAIS:

Respeitosamente solicita a Vossa Excelência, que seja liberado o valor dos honorários pericias arbitrados.

Termos em que pede deferimento.

Ricardo Vanzella Vicente
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 5062216213

XIII - ENCERRAMENTO:

Este Laudo compõe-se de 31 (Trinta e uma) folhas, sendo a última datada e assinada e todas as demais rubricadas.

Nada mais havendo a esclarecer, este Perito coloca-se ao inteiro dispor de V. Ex.^a e das partes, para quaisquer esclarecimentos.

Santos, 08 de Outubro de 2019.

Ricardo Vanzella Vicente
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 5062216213