

1611


“LAUDO DE AVALIAÇÃO”

I - PRELIMINARES

INTERESSADO: Juízo de Direito da Quinta Vara Cível da Comarca de Araçatuba - SP.

REQUERENTE: Antônio Carlos Biaggioni Filho.

REQUERIDO: Rezek Nametala Rezek e outro

PERITO JUDICIAL: Edison Pirani Passos, engenheiro civil, com registro no CREA sob nº 0600932541.


II - OBJETIVO

1) Fornecer diretrizes e estabelecer padrões para elaboração de laudo avaliatório, determinando o valor de mercado do apartamento 42 do Condomínio Edifício Central Park.

2) Portanto, no desempenho de minha função e na condição de Engenheiro Civil, procedo à avaliação do imóvel, localizado no município de Araçatuba, estado de São Paulo.

III - VISTORIA

Vistoria realizada no dia 11 de abril de 2018, pôr volta das 14hs00min, ao imóvel, situado no município de Araçatuba, para fins de fazer um exame circunstanciado e a conseqüente descrição minuciosa do imóvel, coletando todos os dados necessários e objetivando um maior entendimento para a execução desta avaliação.



1612
[Handwritten signature]

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTRAL PARK

1 – TERRENO

a) Localização

Prédio de apartamentos residenciais, localizado na Rua José Guimarães Marques de Oliveira nº 40, Jardim Nova Iorque, no município de Araçatuba – SP.



LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

b) Apartamento Residencial

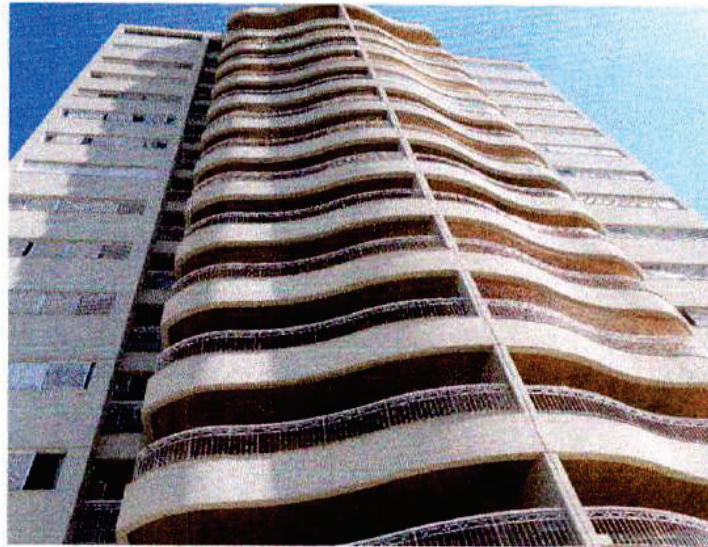
Apartamento nº 42, no 4º andar do Edifício Central Park, no município de Araçatuba – SP.



VISTA DO EDIFÍCIO CENTRAL PARK

[Handwritten signature]

1613

VISTA DO EDIFÍCIO CENTRAL PARK

c) Descrição do Imóvel

Um apartamento residencial de nº 42, localizado no 4º andar do Condomínio Edifício Central Park, na Rua José Guimarães Marques de Oliveira, Jardim Nova Iorque em Araçatuba/SP, com 321,348 m² de área construída, sendo 203,02 m² de área privativa e 118,328 m² de área comum, correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 3,45007 %, com direito a 03 vagas para estacionamento de veículos na garagem situadas no sub solo e um box também no sub solo, localizados na área de uso comum do edifício. O terreno onde está construído o edifício encerra uma área de 2.089,72 metros quadrados.



VISTA DA SACADA



1614
[Handwritten signature]



VISTA DA SALA DE ESTAR



VISTA DA SALA DE JANTAR



VISTA DA COZINHA

[Handwritten signature]

1615
[Handwritten signature]



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO



DORMITÓRIO



BANHEIRO

[Handwritten signature]

1616
[Signature]



DORMITÓRIO



BANHEIRO



DORMITÓRIO

[Signature]

1614
[Handwritten signature]



BANHEIRO



ÁREA EXTERNA E LAZER



ÁREA EXTERNA E LAZER

[Handwritten signature]

1618
[Handwritten signature]



ÁREA EXTERNA E LAZER



ÁREA EXTERNA E LAZER

d) Melhoramentos Públicos

Os melhoramentos públicos existentes no local do imóvel são : energia elétrica e iluminação pública, rede viária, coleta de lixo, água tratada, esgoto sanitário, guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

e) Sistema Viário e Equipamentos Urbanos

A região do imóvel está próxima da Avenida Brasília e Avenida Joaquim Pompeu de Toledo (principais avenidas da cidade). Próximo de Escolas, Praças, Hotéis, Prefeitura Municipal, Rodoviária Municipal, Tribunal de Justiça de São Paulo e Araçatuba Shopping.

[Handwritten signature]

1619
D

IV - MÉTODO DE AVALIAÇÃO

MÉTODO EVOLUTIVO

Este método é indicado para estimar o valor de mercado de imóveis, adotando o método de depreciação Ross-Heidecke. Existem alguns métodos para calcular a depreciação de um imóvel, porém o mais completo e matematicamente mais desenvolvido é o de Ross-Heidecke.

Este método leva em consideração a vida útil, idade efetiva e estado da edificação. Apesar de o conceito de Vida Útil, ainda não ser um tema muito estudado e publicado e a determinação do estado de conservação depender da sensibilidade e conceitos de cada profissional avaliador, este é o método de determinação de depreciação de edificações que leva em consideração fatores importantes e influenciastes na perda de valor econômico de uma edificação.

Este é um método aceito pela comunidade técnica e pelos Tribunais, o qual facilita e generaliza o cálculo da depreciação física.

MÉTODO DE DEPRECIACÃO ROSS-HEIDECKE

Este método leva em consideração o estado de conservação das benfeitorias.

Sabe-se que uma benfeitoria regularmente conservada deprecia-se de modo regular, enquanto que outra mal conservada deprecia-se mais rapidamente.

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do quadro abaixo, proveniente do estudo de Heidecke.

O primeiro passo para fazermos a avaliação pelo método de ROSS-HEIDECKE é calcular sua vida útil atingida.

Como estamos avaliando um apartamento residencial, cada um possui a vida útil de 60 anos cada (estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue) e como o prédio tem aproximadamente 14 anos, fazendo uma regra de três simples temos:

D

1620


60 anos ----- 100 %

14 anos ----- x %

$$x = 23,33 \%$$

Através deste cálculo obtemos um valor de 23,33 % da sua vida útil. Consultando na tabela de depreciação física, obtemos um valor de 14,90 % de depreciação do imóvel.

Mostraremos a seguir as tabelas referente ao Método de Depreciação de ROSS-HEIDECKE e a avaliação do imóvel.

Estado	ESTADO DA CONSTRUÇÃO	Valores de "C"
1,0	Novo	0,00%
1,5	Entre novo e regular	0,32%
2,0	Regular	2,52%
2,5	Entre regular e reparos simples	8,09%
3,0	Reparos simples	18,10%
3,5	Entre reparos simples e importantes	33,20%
4,0	Reparos importantes	52,60%
4,5	Entre reparos importantes e sem valor	75,20%
5,0	Sem valor	100,00%



1021


CONDIÇÕES FÍSICAS	COEFICIENTE "C"	CARACTERÍSTICAS
Novo	0,00%	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
Entre novo e regular	0,32%	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
Regular	2,52%	Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
Entre regular e reparos simples	8,09%	Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais e pintura externa e interna.
Reparos simples	18,10%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
Entre reparos simples e importantes	33,20%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão de impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
Reparos importantes	52,60%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema de estrutura. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.
Entre reparos importantes e sem valor	75,20%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
Sem valor	100,00%	Edificação em estado de ruína.



1622
[Handwritten signature]

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

IDADE	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	5,4	5,0
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40	100,00
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70	100,00
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30	100,00
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90	100,00
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20	100,00
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50	100,00
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80	100,00
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20	100,00
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50	100,00
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90	100,00
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30	100,00
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60	100,00
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00	100,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40	100,00
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80	100,00
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30	100,00
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70	100,00
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10	100,00
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60	100,00
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10	100,00
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50	100,00
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00	100,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50	100,00
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00	100,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50	100,00
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00	100,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60	100,00
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10	100,00
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70	100,00
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20	100,00
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80	100,00
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40	100,00
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40	100,00
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90	100,00
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20	100,00
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80	100,00
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40	100,00
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10	100,00
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70	100,00
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40	100,00

[Handwritten mark]

1623

86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00	100,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70	100,00
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40	100,00
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10	100,00
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80	100,00
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50	100,00
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80	100,00
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

TABELA DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

CONSTRUÇÃO	IDA DE	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	QUANT. (m²)	VALOR (R\$)	VALOR IMÓVEL NOVO	DEPRECIÇÃO	VALOR DEPRECIADO
APARTAMENTO	14	ENTRE NOVO E REGULAR	321,348	R\$ 1.842,22	R\$ 591.993,71	14,90 %	R\$ 503.786,65

VALOR DO IMÓVEL NOVO	R\$ 591.993,71
VALOR DO IMÓVEL DEPRECIADO	R\$ 503.786,65

TERRENO	QUANT (%)	VALOR (R\$)	VALOR TOTAL DO TERRENO
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	3,45007% = 72,10	R\$ 4.800,00	R\$ 346.080,00

VALOR DO IMÓVEL DEPRECIADO	R\$ 503.786,65
VALOR DO TERRENO	R\$ 346.080,00

VALOR TOTAL	R\$ 849.866,65
--------------------	-----------------------

Portanto, com o devido arredondamento, conclui-se o valor de mercado do imóvel em questão na presente data é de:

1624


VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 850.000,00

(OITOCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

V - FORMULAÇÃO DOS QUESITOS

Serão apresentados a seguir, os quesitos formulados pelo Requerido às fls. 1554/1556 do referido processo, tendo elaborado os estudos que lhe competia para resposta aos quesitos formulados, passa a expor e a responder as perguntas, na forma como segue.

QUESITOS DO REQUERIDO

1) Preliminarmente, descrever a exata situação do Imóvel, especificando os seus meios de acesso, os melhoramentos públicos que o servem, externando quaisquer observações que possam interessar às conclusões do laudo.

Resposta: Este prédio de apartamentos esta localizado em uma região considerada pelo Plano Diretor Municipal com as melhores condições de infra-estrutura da cidade, com a presença de residências de alto padrão e edifícios residenciais de alto padrão. Além das residências existe a presença de variados tipos de comércio como restaurantes, supermercados, lojas, Shopping Center e outros serviços comunitários como a Rodoviária Municipal e Fórum Estadual.

2) As dimensões, confrontações e área do imóvel coincidem com a descrição mencionada na titulação e/ou memorial descritivo inclusos nos autos?

Resposta: Sim.

3) O imóvel se encontra dentro da área indicada pelos títulos dominiais apresentados?



1625
C

Resposta: Sim.

4) Existe no imóvel ou em sua proximidade qualquer elemento, fato social ou de infraestrutura, relevante na formação de preço ou valorização futura? Em caso positivo, identificá-los e descrevê-los.

Resposta: Já respondido no quesito 1)

5) O condomínio na qual se encontra a unidade imóvel a ser avaliada recebeu melhorias recentes? Em caso positivo, identificá-las.

Resposta: Não tenho como afirmar, mas a área externa do condomínio (quadra, piscinas e outros) estão em perfeito estado.

6) Qual a qualidade e o estado de conservação do imóvel?

Resposta: A qualidade e o estado de conservação do imóvel é muito bom.

7) Queria o Senhor Perito informar se o imóvel é explorado economicamente nos últimos seis meses, especificando individualmente o ramo de atividade e o valor do benefício auferido mensalmente pelo proprietário.


Resposta: Prejudicado.

8) Qual o valor, para pagamento á vista, dos imóveis semelhantes situados nas proximidades? Quais fatores que devem ser considerados para o efeito de confrontá-los com o imóvel em questão? Qual o critério utilizado para aferição do valor do imóvel?

Resposta: Conforme pesquisa em imobiliária da cidade de Araçatuba, o valor para pagamento á vista, dos imóveis semelhantes situados nas proximidades são:

- Apartamento padrão à venda no mesmo prédio (Edifício Central Park) – Jardim Nova York – Ref. 9182 (Correta Imóveis) – Preço de Venda = R\$ 900.000,00

C

1626


- Apartamento padrão Edifício Residencial Diamante de Gould – Jardim Nova York – Ref. 1697 (Correta Imóveis) – Preço de Venda = R\$ 900.000,00

- Apartamento padrão no Residencial América (Rua Marcone, 51) – Centro – Portal VilaReal – Preço de Venda = R\$ 850.000,00

Os fatores que foram considerados para o efeito de confrontá-los com o imóvel em questão é a proximidade (um apartamento é no mesmo prédio), o estilo, o padrão do condomínio e a sua qualidade.

O critério utilizado para aferição do valor do imóvel, foi pesquisa em imobiliárias locais e internet.

9) Como se classifica o imóvel em questão na denominada “Lei de Zoneamento Urbano”?

Resposta: Este imóvel está classificado pelo Plano Diretor Municipal como Z1 – Zona de Ocupação Induzida – Zona 1.

10) Estão corretas as medidas apresentadas do imóvel em questão?


Resposta: Sim.

11) O local é valorizado?

Resposta: Sim.

12) Qual é o atual valor de comércio para venda do metro quadrado no local?

Resposta: O valor de mercado para venda deste apartamento, conforme laudo de avaliação apresentado é de R\$ 850.000,00 (Oitocentos e cinquenta mil reais). Na resposta ao quesito 8) mostra três imóveis a venda pela imobiliária e internet, nos valores de R\$ 900.000,00 (Novecentos mil reais) e R\$ 850.000,00 (Oitocentos e cinquenta mil reais).



162+

13) O imóvel em questão vem sendo utilizado para quais fins?

Resposta: No dia da perícia o imóvel não estava habitado.

14) Baseado no uso atual do imóvel, pode o Sr. Perito informar se o mesmo reserva condições para outros e diferentes tipos de utilização?

Resposta: A utilização específica deste apartamento é para fins residenciais.

15) Tomando-se por base a área central urbana de Araçatuba, pode-se dizer que é fácil o acesso ao imóvel em questão? Qual a distância aproximada?

Resposta: O acesso ao imóvel em questão é fácil. Num raio de 1 km (um quilômetro), encontram-se os principais comércios, restaurantes, supermercados, lojas, Shopping Center e outros serviços comunitários como a Rodoviária Municipal, Fórum Estadual e o centro urbano de Araçatuba.

16) Quando á metodologia de avaliação, quais critérios foram utilizados pelo Sr. Perito?

Resposta: A metodologia de avaliação aplicada foi o Método Evolutivo. Este método é indicado para estimar o valor de mercado de imóveis, adotando o método de depreciação Ross-Heidecke. Existem alguns métodos para calcular a depreciação de um imóvel, porém o mais completo e matematicamente mais desenvolvido é o de Ross-Heidecke. Este método leva em consideração a vida útil, idade efetiva e estado da edificação e este é o método de determinação de depreciação de edificações que leva em consideração fatores importantes e influenciastes na perda de valor econômico de uma edificação. O primeiro passo para fazermos a avaliação pelo método de ROSS-HEIDECKE é calcular sua vida útil atingida.

17) Tendo como base de fundamentação a NBR-14.653-2, aponte o Sr. Perito qual o Grau de Fundamentação e de Precisão alcançados em seu Laudo, fundamentando sua resposta.

1028

Resposta: O Grau de Fundamentação e de Precisão são mais usados em avaliações por inferência estatística ou tratamento de fatores, que não foram a metodologia aplicada por este perito.

18) Demonstre o Sr. Perito qual a localização e as principais características para os elementos de pesquisa utilizados como paradigmas amostrais na composição para a determinação do justo valor de mercado para o imóvel em questão.

Resposta: A metodologia aplicada não foi a Inferência Estatística ou o Tratamento de Fatores.

19) Queira o Sr. Perito acrescentar outros fatores relevantes, verificados na diligência para a realização da vistoria, significativos na formação de preço do imóvel, não verificados nos autos.

Resposta: O mercado encontra-se desaquecido para compra e venda de imóveis em geral, havendo certo desequilíbrio entre procura e oferta. É o reflexo da indisponibilidade de recursos, que na verdade se avaliados com valor muito superior ao de mercado, dificilmente será alvo de eventual arrematação por terceiros interessados, fato este que por si só fará com que a ação se torne infrutífera, podendo até mesmo causar a sua eternização. Por estes motivos nesta avaliação foram considerados o real valor do imóvel, sempre levando em consideração a realidade mercadológica do local, a fim de evitar eventual caracterização de preço vil.

VI - CONCLUSÃO

Nada mais a informar, a perícia encerra seu trabalho judicial, onde foram levantados todos os itens necessários para se chegar a uma avaliação justa e de acordo com o mercado local.

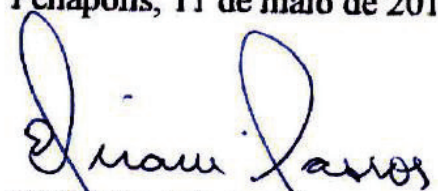
Segue em anexo os documentos que fazem parte do Laudo de Avaliação, que são eles:

Custo Unitário PINI de Edificações, mês de **Novembro de 2017**, ultima tabela que temos acesso e a **ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)** do engenheiro civil, autor do laudo de avaliação elaborado.

1629

Sem mais para o momento, coloco-me ao inteiro
dispor de V. Excia. para quaisquer esclarecimentos.

Penápolis, 11 de maio de 2018


EDISON PIRANI PASSOS
Engº Civil - CREA 0600932541