

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA**

PROCESSO: 0007091-45.8.26.0003
(2015/2624)

RODRIGO SALTON LEITES, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos da **AÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** proposta por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAN SEBASTIAN E VIÑA DEL MAR** em face de **JOSÉ OSMAR COSTA**, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO



I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se à **parcela ideal correspondente a 50 %** do apartamento nº 52, localizado no 5º pavimento do Condomínio Residencial San Sebastian – Bloco 1, situado na Avenida Presidente Castelo Branco nº 13.034 – Vila Caiçara – Praia Grande – SP, penhorada conforme Certidão de fls. 42 / 44 dos autos.

Referida avaliação tem como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel. De acordo com a Norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e com o glossário de Terminologia Básico aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP o valor de mercado é definido como:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente...”

Serão atendidas as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

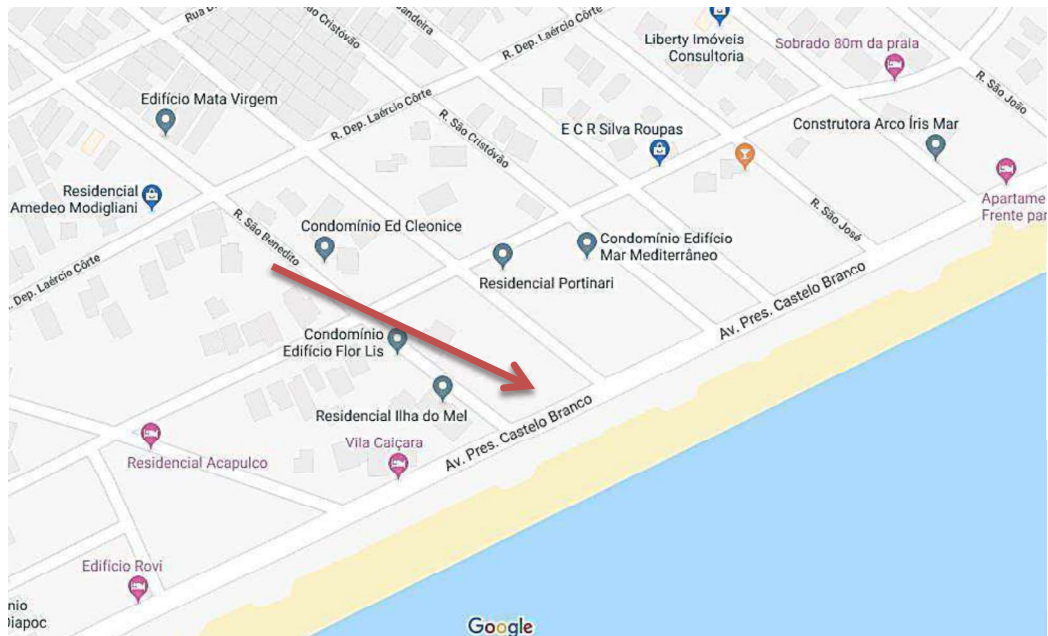
O valor da parcela ideal correspondente a 50 % do imóvel será determinado para o mês de março de 2019.



II. VISTORIA

II.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão corresponde ao apartamento nº 52, localizado no 5º pavimento do Condomínio Residencial San Sebastian – Bloco 1, situado na Avenida Presidente Castelo Branco nº 13.034 – Vila Caiçara – Praia Grande – SP.



(Assinatura manuscrita)

II.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O imóvel em estudo situa-se na Vila Caiçara – Praia Grande - SP, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, arborização, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente residencial de padrão médio e apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pela classe média.

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada havendo número relativamente expressivo de ofertas com características semelhantes.

Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "5ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (2005), o que implica em um lote paradigma com frente mínima de 16,00 m.

II.3. TERRENO

O terreno em que foi erigido o Edifício em que se situa o imóvel avaliando apresenta testada no nível do logradouro para o qual entesta. Sua topografia é praticamente plana.



II.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno encontra-se erigido o Condomínio Residencial San Sebastian, o qual é composto por 2 Blocos: Viña Del Mar e San Sebastian. No Bloco 1 – San Sebastian situam-se: pavimento térreo, sobreloja e 6 pavimentos elevados contendo 4 apartamentos cada.

No pavimento térreo, além dos acessos aos edifícios, encontram-se vagas de garagem. Na sobreloja situam-se vagas de garagem e salão de festas / jogos e na cobertura localiza-se piscina.

O condomínio conta com sistema de interfones, porteiro eletrônico e portão com acionamento remoto, sendo servido por 1 elevador cada bloco.

A unidade avalianda situa-se no 5º pavimento do Condomínio Residencial San Sebastian – Bloco 01 e é identificada pelo nº 52. É composta por sala (com terraço), circulação, dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço.

De acordo com Matrícula nº 111.112 do Ofício de Registro de Imóveis de Praia Grande (fls. 37 / 39 dos autos), o apartamento avaliando possui área útil de 51,06 m², a área comum de 27,21 m² , área total de 78,27 m². Cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva do prédio, para guarda de veículo de passeio, de pequeno porte, por ordem de chegada, em lugar indeterminado.

Os principais materiais empregados na sua construção são os seguintes:



Área Privativa

• Sala, Circulação e Dormitório

- pisos: cerâmica;
- forros: laje revestida com moldura de gesso;
- paredes: látex sobre massa corrida;
- caixilhos: alumínio.

• Cozinha, Banheiro e Área de Serviço

- pisos: cerâmica;
- forros: laje revestida com moldura de gesso;
- paredes: azulejos;
- caixilhos: alumínio.

Áreas Comuns

• Hall do Térreo e do Pavimento

- piso: cerâmica / granilite;
- forro: gesso / laje revestida;
- paredes: textura / látex sobre massa corrida;
- caixilhos: alumínio com vidro temperado.

O edifício em tela aparenta ter sido construído há 17 anos e, quanto ao seu estado de conservação, encontra-se entre regular e necessitando de reparos simples. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Médio, com elevador", do Estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002".

Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliando.



1 – Vista da Avenida Presidente Castelo Branco



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'R' followed by a cross-like shape.

2 – Vista da Avenida Presidente Castelo Branco



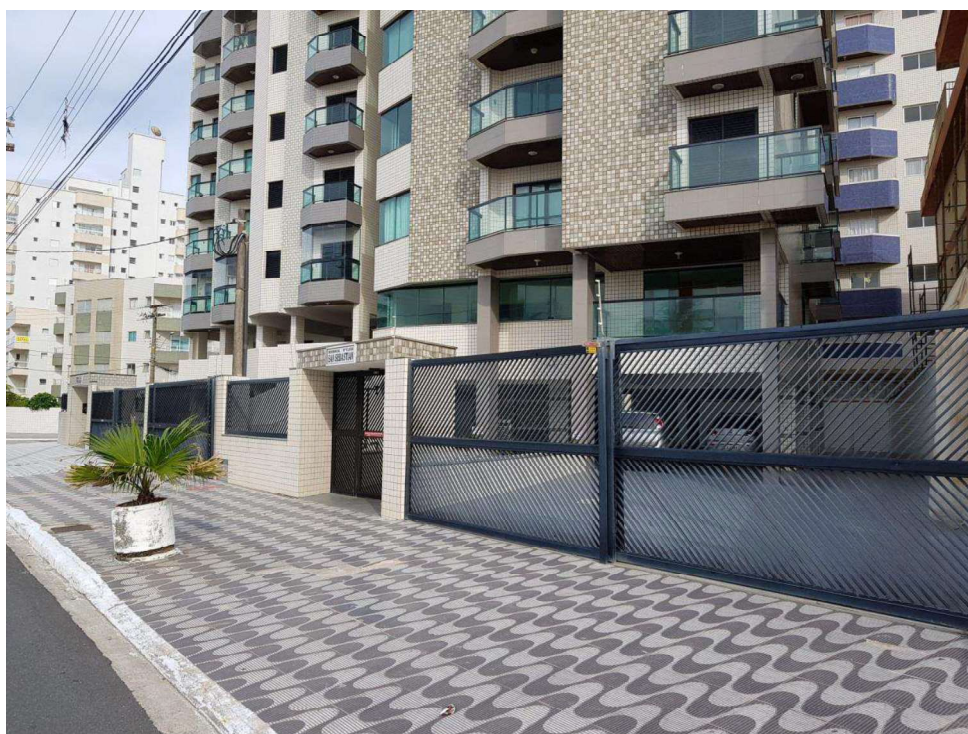
[Handwritten signature]

3 – Frente do Condomínio

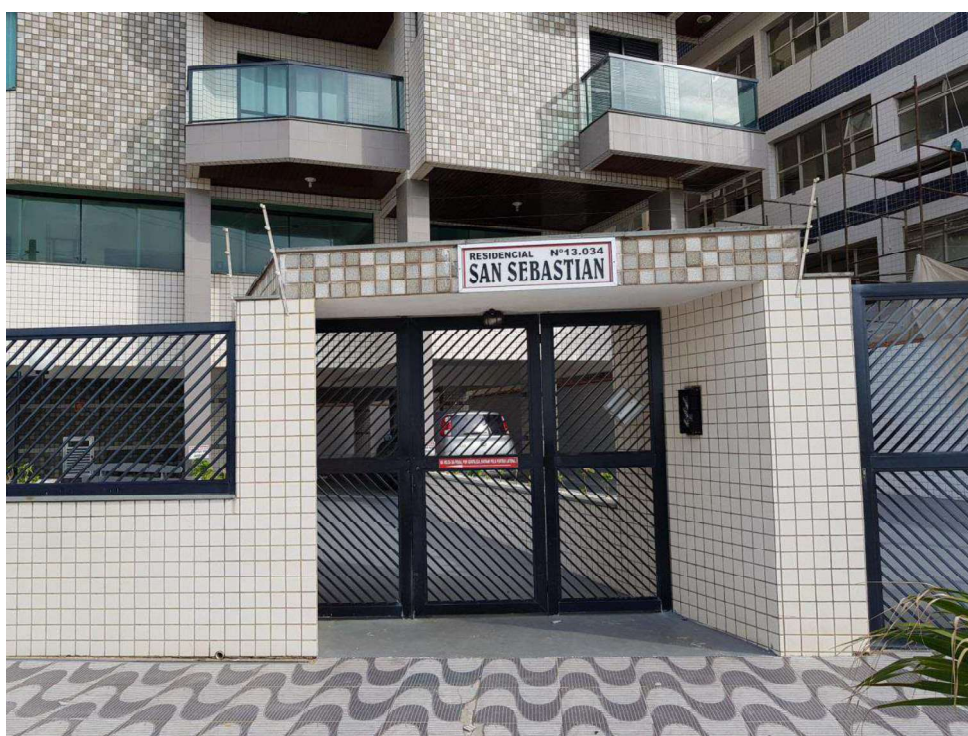




4 – Frente do Condomínio

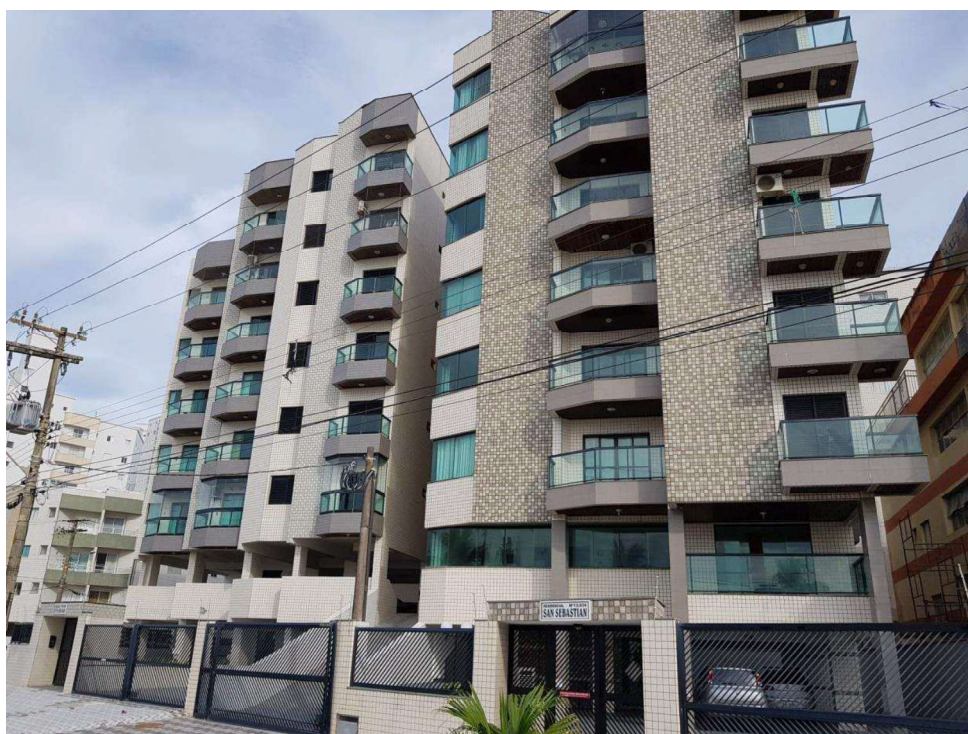


5 – Acesso ao Condomínio



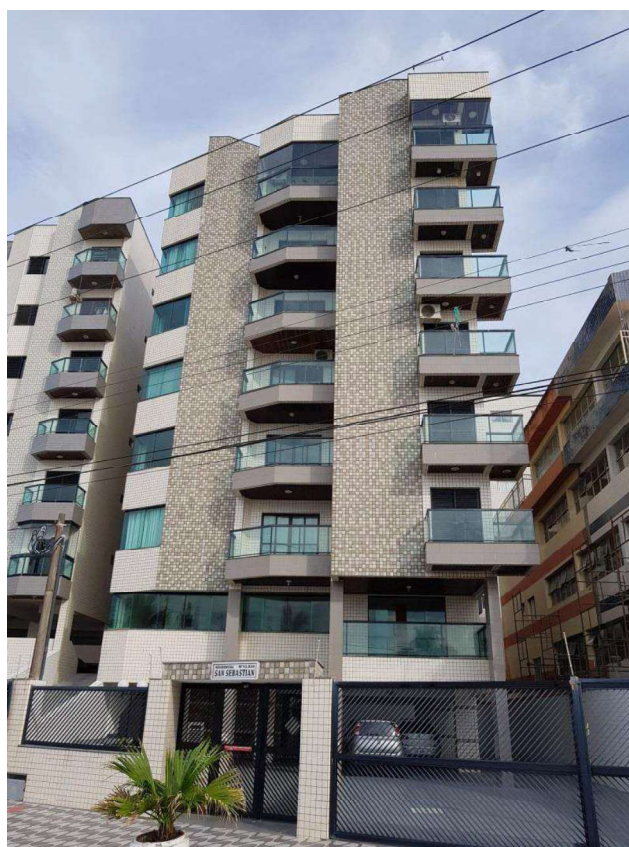


6 – Vista geral do Condomínio



[Handwritten signature]

7 – Fachada do Ed. San Sebastian



[Handwritten signature]

8 – Hall do térreo



9 – Hall do pavimento

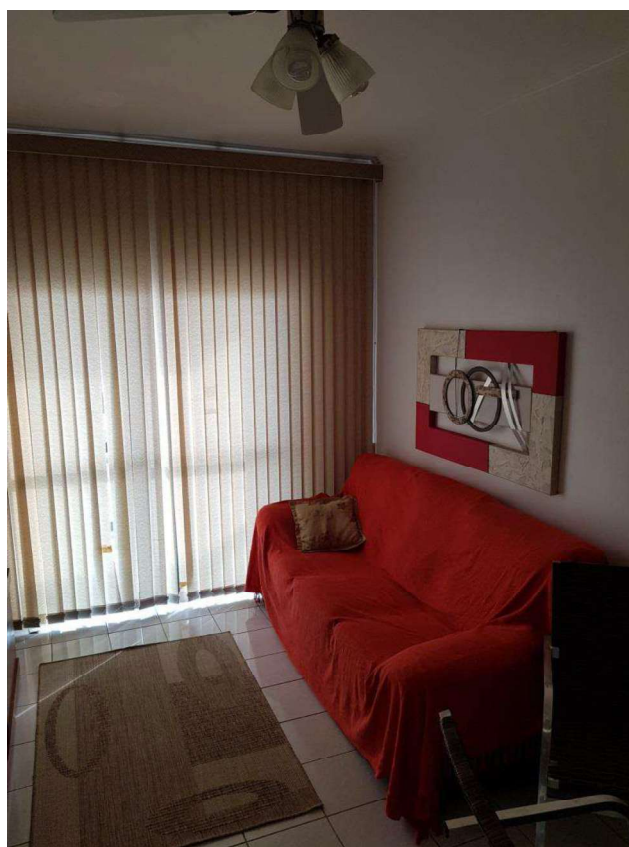


10 – Acesso ao imóvel em estudo



[Handwritten signature]

11 – Sala



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'R' and 'L'.

12 – Sala - Terraço



13 – Circulação



[Handwritten signature]

14 – Dormitório



[Handwritten signature]

15 – Banheiro



[Handwritten signature]

16 – Cozinha



[Handwritten signature]

17 – Área de serviço



18 – Pav. Térreo - Estacionamento



[Handwritten signature]

III. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

III.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

De acordo com as normas “NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais” e “NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”, ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), os métodos que podem ser utilizados para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos são os seguintes:

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:**

É aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação do bem avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação do valor, devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método, é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário. Por sua vez, para se coletar uma amostra significativa de dados, devem ser previstas as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.



• **MÉTODO INVOLUTIVO:**

É aquele que se baseia em um modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno. Referido estudo é alicerçado no aproveitamento eficiente do imóvel avaliando, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado local.

A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas, com base em preços obtidos em pesquisas de mercado.

Em termos mais específicos: (a) considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; bem como (b) prevê a margem de lucro líquido do empreendedor, as despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno, computados em prazos viáveis à realização do projeto, a sua execução e à comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas.

Referida metodologia pode ser empregada nos casos que não houver condições mínimas para a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO EVOLUTIVO:**

Trata-se daquele método que determina o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Desta forma, a composição do valor total do imóvel pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno e do custo de reprodução das benfeitorias depreciado. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado obrigatoriamente o fator de comercialização.

Este método pode ser aplicado no caso de inexistência de dados efetivamente semelhantes aos do avaliando, o que, em outras palavras, impede a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO:**

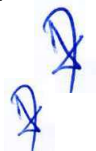
Por este método se identifica o custo de reedição das benfeitorias que compõe o bem avaliando, por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias. O custo de reedição de benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

• **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:**

Este método determina o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, a partir dos quais são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:**

Trata-se daquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes construtivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista. Os aspectos fundamentais do método são: (a) a determinação das despesas necessárias para manutenção e operação, (b) receitas provenientes da exploração e (c) a taxa desconto a ser utilizada.



A escolha da metodologia depende, principalmente: (a) da natureza do bem avaliando; (b) da finalidade da avaliação; (c) do prazo para execução dos trabalhos e (d) da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.

No presente caso será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela. Esta Avaliação foi desenvolvida com o uso de tratamento por fatores, com a devida análise estatística dos resultados homogeneizados.

O item 8.1 – Procedimentos Gerais da referida norma “NBR 14653-1” recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.



III.2. VALOR DO IMÓVEL

O Valor do Imóvel será determinado com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

- a) Todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica e referem-se a imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando;
- b) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.
- c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 10% referentes a terreno e 90% referentes a construção;
- d) Fator Padrão, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre as características construtivas e de acabamentos entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base nos estudos “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002” e “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Conversão dos Coeficientes H82QN para R8N - Fevereiro/2.007”.



e) Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsoletismo funcional e o desgaste físico do imóvel avaliando e dos elementos comparativos. Trata-se de uma adequação do método de Ross/Heidecke com base no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002”.

f) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida como a área privativa acrescida de 10 m² por vaga de garagem disponível.

g) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou incidência de fator oferta. $V_u = V_0 \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$.

Imóvel Avaliando				
Endereço: Avenida Presidente Castelo Branco, 13.034 - apto. 52		Área útil (m²): 51,060		Vaga(s): 1
Setor:		Quadra:	IF: 1,00	Dorm.: 2
Fator Padrão: 1,926		Idade: 17 anos	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio
Estado de Conservação: D Entre reg. e nec. de rep. simples		FOC: 0,833		

Elemento Comparativo nº 1				
Endereço: Avenida Presidente Castelo Branco, 13.034		Valor : R\$ 150.000,00	Tipo: Oferta 0,90	
Fonte: Particular - 9 8805-8930		Área útil (m²): 51,060	Vaga(s): 1	Dorm.:
Setor:	Quadra:	IF: 1,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio
Fator Padrão: 1,926	Idade: 17 anos	Estado de Conservação: D Entre reg. e nec. de rep. simples		FOC: 0,833

Elemento Comparativo nº 2				
Endereço: Avenida Presidente Castelo Branco, 13.480		Valor: R\$ 235.000,00	Tipo: Oferta 0,90	
Fonte: Imobiliária Imoplanos - (13) 3302-5855		Área útil (m²): 70,000	Vaga(s): 1	Dorm.:
Setor:	Quadra:	IF: 1,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio
Fator Padrão: 1,926	Idade: 25 anos	Estado de Conservação: E Nec de rep simples		FOC: 0,662

Elemento Comparativo nº 3				
Endereço: Avenida Presidente Castelo Branco, 12250		Valor: R\$ 270.000,00	Tipo: Oferta 0,90	
Fonte: Sr. Francisco Antonio Vieira - (13) 98175-3137		Área útil (m²): 67,000	Vaga(s): 1	Dorm.: 2
Setor:	Quadra:	IF: 1,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio
Fator Padrão: 1,926	Idade: 30 anos	Estado de Conservação: E Nec de rep simples		FOC: 0,610

Elemento Comparativo nº 4				
Endereço: Avenida Presidente Castelo Branco, 13690		Valor : R\$ 190.000,00	Tipo: Oferta 0,90	
Fonte: Sr. Edson - (13) 3477-4954		Área útil (m²): 69,000	Vaga(s): 1	Dorm.: 2
Setor:	Quadra:	IF: 1,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio
Fator Padrão: 1,926	Idade: 25 anos	Estado de Conservação: E Nec de rep simples		FOC: 0,662

Apresenta-se a seguir tabela com os valores unitários homogeneizados.

% Terreno = 0,10 % Construção = 0,90		Dados		Fator Oferta		Fator Padrão				
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R\$/m²)	Área Utilizável (Homog.)	V.U. Valor Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R\$/m²)	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - % benf.	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)
A	B	C	D	E	F = DxE	G	H	I = Padr.aval/H	J = %C x (I-1) x F	K = F+J
1	150.000,00	61,06	2.456,60	0,900	2.210,94	Médio	1,926	1,000	0,00	2.210,94
2	235.000,00	80	2.937,50	0,900	2.643,75	Médio	1,926	1,000	0,00	2.643,75
3	270.000,00	77	3.506,49	0,900	3.155,84	Médio	1,926	1,000	0,00	3.155,84
4	190.000,00	79	2.405,06	0,900	2.164,56	Médio	1,926	1,000	0,00	2.164,56

Elemento Comparativo	Fator Foc						Fator Transposição			
	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - % benf.	V.U.H. com Fator Foc (R\$/mês/m²)	IF	Fator Transp.	Dif. Transp. - % terreno	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/mês/m²)
	L	M	N	O = Foc.aval/N	P = %conx(O-1)x F	Q = O = F+P	R	S = If.aval/R	T = %T x (S-1) x F	U = F+T
1	17	D	0,833	1,000	0,00	2.210,94	1,00	1,000	0,00	2.210,94
2	25	E	0,662	1,258	614,61	3.258,36	1,00	1,000	0,00	2.643,75
3	30	E	0,610	1,366	1.038,32	4.194,17	1,00	1,000	0,00	3.155,84
4	25	E	0,662	1,258	503,21	2.667,77	1,00	1,000	0,00	2.164,56

RESULTADOS OBTIDOS								
Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc + Padrão e Transp. (R\$/m²)
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+ P	F+J+P+T
1	2.210,94	2.210,94	2.210,94	2.210,94	2.210,94	2.210,94	2.210,94	2.210,94
2	2.643,75	2.643,75	2.643,75	3.258,36	2.643,75	3.258,36	3.258,36	3.258,36
3	3.155,84	3.155,84	3.155,84	4.194,17	3.155,84	4.194,17	4.194,17	4.194,17
4	2.164,56	2.164,56	2.164,56	2.667,77	2.164,56	2.667,77	2.667,77	2.667,77

(assinatura)

Média (R\$/m²)	2.543,77	2.543,77	2.543,77	3.082,81	2.543,77	3.082,81	3.082,81	3.082,81
Desvio Pad.	461,59	461,59	461,59	856,03	461,59	856,03	856,03	856,03
Coef.Variação.	18,15	18,15	18,15	27,77	18,15	27,77	27,77	27,77
Inter.Conf(80%)	534,64	534,64	534,64	991,49	534,64	991,49	991,49	991,49
Interv. Inf.	2.009,13	2.009,13	2.009,13	2.091,32	2.009,13	2.091,32	2.091,32	2.091,32
Interv. Sup.	3.078,41	3.078,41	3.078,41	4.074,30	3.078,41	4.074,30	4.074,30	4.074,30
Amplitude	34,73	34,73	34,73	48,67	34,73	48,67	48,67	48,67
Lim. Sup. (+30%)	3.306,90	3.306,90	3.306,90	4.007,65	3.306,90	4.007,65	4.007,65	4.007,65
Lim. Inf. (+30%)	1.780,64	1.780,64	1.780,64	2.157,97	1.780,64	2.157,97	2.157,97	2.157,97

Comparando-se os resultados apresentados na tabela anterior, é possível concluir que a hipótese que apresenta menor coeficiente de variação, ou seja, menor discrepância, é aquela que conjuga os seguintes fatores: **padrão e transposição.**

Em função do exposto, resulta o seguinte valor unitário homogeneizado para o imóvel avaliando:

$$q = \text{R\$ } 2.543,77 / \text{m}^2 \text{ (março/2019)}$$

O valor do imóvel em pauta será calculado pela seguinte expressão:

$$VI = q \times Au;$$

Onde:

VI = valor do imóvel

q = valor unitário = R\$ 2.543,77 / m²

Au = área utilizável do imóvel

Au = 51,06 m² (área útil do apartamento) + 1 x 10m² (área estimada da vaga) = 61,06 m².



Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI = R\$ 2.543,77 / m^2 \times 61,06 m^2$$

VI = R\$ 155.322,00 ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 155.000,00 \text{ (março/2019)}$$

III.3. VALOR DA PARCELA IDEAL PENHORADA

Como visto anteriormente, a parcela ideal penhorada equivalente a 50 % do imóvel, corresponde a:

$$VPI = VI \times 50 \% = R\$ 155.000,00 \times 0,50$$

$$VPI = R\$ 77.500,00 \text{ (março/2019)}$$



IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para março de 2019, **da parcela ideal penhorada correspondente a 50 %** do apartamento nº 52, localizado no 5º pavimento do Condomínio Residencial San Sebastian – Bloco 1, situado na Avenida Presidente Castelo Branco nº 13.034 – Vila Caiçara – Praia Grande – SP, desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de:

VPI = R\$ 77.500,00 (março/2019)



V. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 36 (trinta e seis) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 20 de março de 2019.


Rodrigo Salton Leites
Engenheiro Civil
CREA nº 5061103971/D - SP

Pós-graduado em
Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro Titular do IBAPE
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia