

VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061156155

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca
de São Vicente - S.P.

Processo: 0015216-60.2012.8.26.0590

Ação: Procedimento Sumário - Despesas Condominiais

Requerente: Condomínio Edifício Dom Pedro II

Requerida: Carla Soraya Ventura

Viviane Scalia Veloso Pereira, engenheira civil registrada no CREA/SP sob o nº 5061156155, perita judicial nomeada nos autos da Ação em epígrafe, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizando as diligências e estudos necessários, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou consubstanciada no presente,

LAUDO PERICIAL.

VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061156155

372

Í N D I C E

- 1 - OBJETIVO.
- 2 - VISTORIA DO IMÓVEL.
- 3 - LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.
- 4 - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.
- 5 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.
- 6 - PLANILHA DO CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO.
- 7 - QUESITOS.
- 8 - CONSIDERAÇÕES FINAIS.
- 9 - CONCLUSÃO.
- 10 - ENCERRAMENTO.

372

VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061156155

331
+

1 - OBJETIVO

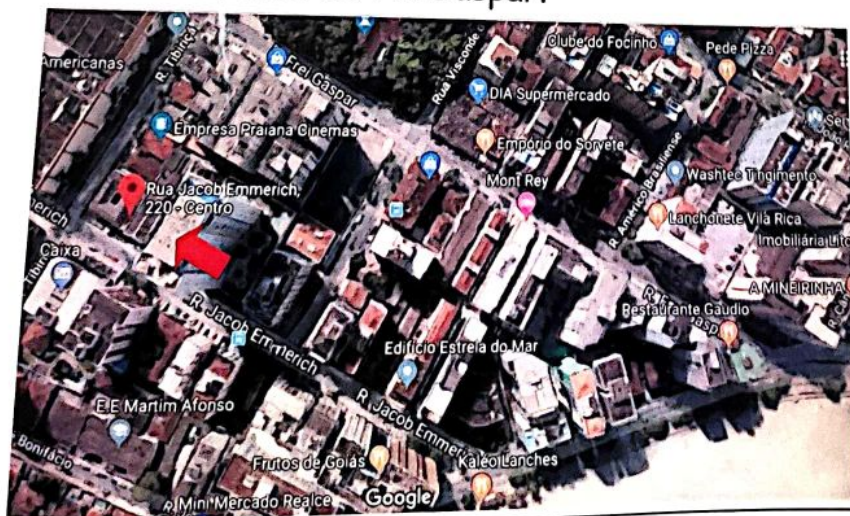
O presente trabalho tem por objetivo apurar o real valor de mercado para o imóvel situado à Rua Jacob Emmerich nº 202 apartamento 311, inserido no Condomínio Edifício Dom Pedro II, no bairro Gonzaguinha, na cidade de São Vicente/SP.

2 - VISTORIA DO IMÓVEL

Devidamente nomeada por V.Ex.ª, esta signatária conduziu-se ao imóvel em questão no dia 29 de fevereiro de 2020 às 10:00hs, conforme agendado judicialmente, onde teve a oportunidade de apurar detalhadamente no local todos os dados necessários para a realização do presente trabalho.

3 - LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Como já mencionado anteriormente, o imóvel avaliando situa-se na Rua Jacob Emmerich nº 202 apartamento 311, no quarteirão composto pela citada via e pelas Ruas Tibiriça, Visconde do Rio Branco e Frei Gaspar.



Telefone: (13) 99779.3034

- 3 -

Handwritten signature or mark.

VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061156155

De acordo com a Planta Genérica de Valores do Município de São Vicente, o prédio em questão ocupa a quadra 08 do setor fiscal 13.

A região onde está localizado o imóvel é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como: rede de água potável, rede coletora de esgoto, galeria de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, calçadas, guias, sarjetas e pavimentação asfáltica no leito carroçável.

Nas proximidades temos vários tipos de serviços de utilidade pública, tais como: bar, padaria, restaurante, supermercado, farmácia e transporte coletivo.

O Condomínio é composto por 04 (quatro) pavimentos com 41 (quarenta e um) apartamentos residenciais, uma lavanderia e 26 vagas de garagem privativas. O edifício que compõe o apartamento avaliando está localizado a uma quadra da praia e próximo ao Shopping Brisamar. A situação geo-econômica do entorno apresenta característica mista, existindo tanto habitações multifamiliares (edifícios de apartamentos), como construções com destinação comercial e turística.

O apartamento penhorado (Termo de Penhora e Depósito à fl. 318 dos autos) localiza-se no terceiro pavimento do Edifício Dom Pedro II e é um imóvel classificado como Kitnet contendo as seguintes disposições de cômodos: sala/dormitório com cozinha conjugada e um banheiro com tanque.

Os materiais de acabamento existentes no apartamento são:

VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061156155

- Sala/dormitório com cozinha conjugada: pisos revestidos com tacos de madeira na sala/dormitório e cerâmicas na cozinha conjugada, paredes e tetos pintados com tinta à base de látex, barra de azulejos acima da pia, janelas de alumínio e porta de madeira;
- Banheiro: piso cerâmico, paredes revestidas com meia barra de azulejos, teto pintado com tinta à base de látex, janela de alumínio, porta de madeira, louças e ferragens de padrão comercial.

As instalações hidráulicas e elétricas são embutidas.

Conforme exposto acima, é possível classificar as unidades avaliadas, de acordo com o seu padrão construtivo, como apartamento padrão simples - limite médio, baseando-se em "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Os materiais construtivos aplicados no apartamento são simples, antigos e convencionais, compatíveis com uma idade física de aproximadamente 60 anos.

VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061156155

4 - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Juntam-se a seguir, ilustrações do imóvel:



FOTOS Nºs 01 E 02: Ilustrações da sala/dormitório com cozinha conjugada vistas em ângulos opostos, enfocando os materiais de acabamento existentes, tais como: pisos em tacos de madeira na sala/dormitório e cerâmico na cozinha conjugada, paredes pintadas com tinta à base de látex, janela em alumínio e porta de madeira.



FOTO Nº 03: Detalhe da cozinha conjugada que é separada da sala/dormitório por meia parede. Possui piso cerâmico e barra de azulejos sobre a pia.

VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061156155



FOTO Nº 04: Vista do banheiro com tanque enfocando o acabamento em piso cerâmico, paredes com meia barra de azulejos, esquadria de alumínio e louças de padrão comercial.

5 - CÁLCULOS DO VALOR DO IMÓVEL

As avaliações devem produzir valores que expressem as condições vigentes no mercado imobiliário local, ou seja, representem o real **VALOR DE VENDA DO MERCADO**.

Esta signatária observou às seguintes normas avaliatórias em vigor:

- a) Norma Brasileira de Avaliação de Bens - NBR 14653 - Partes 1 e 2;
- b) Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2011.

Telefone: (13) 99779.3034

-7-

331
08

Para a fixação do valor de mercado de um imóvel, têm-se dois métodos que são bastante utilizados. Eles são:

- Método Evolutivo.
- Método Comparativo Direto.

1- MÉTODO EVOLUTIVO:

Nesta metodologia o valor imobiliário é definido a partir da somatória de duas parcelas, que correspondem ao terreno e a construção, ao resultado acresce-se o fator comercialização.

2- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO:

Este método consiste basicamente em se determinar o valor de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel semelhante ao avaliando. A obtenção desses elementos comparáveis deve focar as seguintes semelhanças:

- a) quanto à localização: - inserido na mesma região geoeconômica;
- b) quanto à situação: - através de índices fiscais da Planta Genérica de Valores do município;
- c) quanto ao padrão construtivo: características físicas da construção;
- d) quanto à idade aparente: estado de conservação que se encontra o imóvel.

HR

Tais detalhes devem ser analisados a fim de que não se produzam resultados distorcidos da realidade de mercado.

O valor de venda será dado pela seguinte expressão:

$$V_I = q_u \times A_c$$

onde:

- V_I = valor do imóvel avaliando
- q_u = valor unitário homogeneizado
- A_c = área total construída do imóvel avaliando

No presente caso, esta signatária adotou o Método Comparativo Direto para apurar o real valor de mercado da unidade avalianda, pesquisando imóveis que estão à venda ou que foram recentemente vendidos, todos inseridos na mesma região geoeconômica do avaliando.

5.1. - ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA

De acordo com a matrícula nº 107493 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente (fls. 54/58 dos autos) a unidade avalianda nº 311 inserida no Condomínio Edifício Dom Pedro II, possui uma área construída de aproximadamente:

$$A_c = 31,24 \text{ m}^2.$$

5.1.1. - VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO

A presente avaliação visa determinar o valor de venda do imóvel enfocando o mercado imobiliário atual.

VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061156155

341
4

A Perita realizou uma pesquisa no município de São Vicente, objetivando a obtenção de parâmetros comparativos de unidades residenciais, verificando ofertas de venda, sendo obtidos 05 (cinco) elementos cujos dados estão relacionados no Anexo.

Para a realização das operações de homogeneização foram utilizados os seguintes coeficientes:

Fator de oferta - Fo: aplicação de 10% de desconto sobre o valor de venda dos elementos, com o intuito de eliminar a superestimativa dos vendedores.

$$Fo = 0,90$$

a) **Coefficiente de Transposição (localização) - Ct:** será expresso por:

$$Ct = 1 + \frac{ILa - ILc}{ILc} \times Pt \quad \text{onde:}$$

Ct = coeficiente de transposição;

ILa = índice fiscal do imóvel avaliando;

ILc = índice fiscal do elemento comparativo;

Pt = parcela de terreno = 0,50.

O índice fiscal correspondente ao local das unidades avaliadas é igual a 1500,00, de acordo com a Planta Genérica de São Vicente do ano de 2.011 (Lei Complementar nº642 de 10/12/2010).

b) **Coefficiente de padrão construtivo - Cpc:** basear-se-à no Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" da cidade

de Santos do ano de 2.006 do IBAPE/SP, atualizado no ano de 2.007, por meio da seguinte fórmula:

$$Cpr = 1 + \frac{Cpc_a - Cpc_c}{Cpc_c} \times Pc \quad \text{onde:}$$

Cpc = Coeficiente de padrão construtivo;

Cpc_a = coeficiente do padrão construtivo do imóvel avaliando;

Cpc_c = coeficiente do padrão construtivo do elemento comparativo;

Pc = parcela construção = 0,50.

O padrão construtivo correspondente ao imóvel avaliando é de apartamento padrão simples - limite médio (sem elevador).

$$Cpc = 0,96$$

c) **Coeficiente de idade aparente** - C_i será expresso por:

$$C_i = 1 + \frac{I_a - I_c}{I_c} \times Pc \quad \text{onde:}$$

C_i = Coeficiente de idade aparente;

I_a = índice obsolescência do imóvel avaliando;

I_c = índice obsolescência do elemento comparativo;

Pc = parcela de construção = 0,50.

A unidade avalianda necessita de reforma, pois encontra-se em estado de abandono, sem qualquer tipo de manutenção e conservação, condizente com a idade aproximada de 60 anos.

313

$$I_a = 0,200$$

d) Parcelas de construção e terreno - P_c e P_t : deve-se partir do conceito de que o valor de venda corresponde à venda da parcela "construção" acrescida da parcela "terreno".

Os percentuais relativos à parcela "terreno" (q_t) e a parcela "construção" (q_c) - foram admitidos nas seguintes bases:

$$P_t = 0,50 \quad e \quad P_c = 0,50$$

Após a coleta de dados elaborou-se o cálculo da média aritmética e a seguir a média saneada, onde foram eliminados os elementos que se encontravam fora do intervalo de 30%, chegando-se afinal ao resultado de:

$$q_u = R\$ 3.269,29/m^2 \quad (\text{abr}/2020)$$

5.2. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

Será dado pela expressão:

$$V_I = q_u \times A_c$$

onde:

$$V_I = R\$ 3.269,29/m^2 \times 31,24 m^2$$

$$V_I = R\$ 102.000,00$$

(abr/2020)

(em números redondos)

VALOR IMOBILIÁRIO: Cento e dois mil reais. Valor esse calculado para pagamento à vista.

VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA
 ENGENHEIRA CIVIL
 CREA 5061156155

6 - PLANILHAS DO CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

| Imóvel | Fonte da pesquisa | Valor de Venda | Área construída | Ff | Pc Av. | Pc Pesq | Fd Av. | Fd Pesq | Oc | IL Av. | IL Pesq. | Qt | Total |
|--|----------------------------------|-----------------------|-----------------|------|--------|---------|--------|---------|------|---------|----------|------|-----------|
| Rua Jacob Emmerich, 202 apartamento. 309 | Sr. Oswaldo - síndico | 100.000,00 | 28,00 | 1,00 | 0,960 | 0,960 | 0,200 | 0,200 | 0,50 | 1500,00 | 1500,00 | 0,50 | 3.571,43 |
| Rua Jacob Emmerich, 202 apartamento. 302 | Sr. Oswaldo - síndico | 110.000,00 | 31,24 | 0,90 | 0,960 | 0,960 | 0,200 | 0,247 | 0,50 | 1500,00 | 1500,00 | 0,50 | 2.866,47 |
| Rua Jacob Emmerich, 202, 2. andar | Vanessa-prop 981592474 c/garagem | 150.000,00 | 36,00 | 0,90 | 0,960 | 0,960 | 0,200 | 0,291 | 0,50 | 1500,00 | 1500,00 | 0,50 | 3.162,77 |
| Pça 22 de janeiro - 1. andar lateral | Lucena Imóveis - Nethe 996505050 | 130.000,00 | 30,00 | 0,90 | 0,960 | 1,030 | 0,200 | 0,293 | 0,50 | 1500,00 | 1350,00 | 0,50 | 3.346,58 |
| Rua Mern de Sá - apartamento térreo | Embaré Imóveis 997014730 | 130.000,00 | 30,00 | 0,90 | 0,960 | 0,960 | 0,200 | 0,293 | 0,50 | 1500,00 | 1400,00 | 0,50 | 3.399,19 |
| | | | | | | | | | | | | | 15.346,43 |
| | | | | | | | | | | | | | 3.269,29 |
| | | | | | | | | | | | | | 2.299,50 |
| Valor Imobiliário = | | R\$ 102.132,52 | abr/20 | | | | | | | | | | |

VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061156155

7 - QUESITOS

Não foram apresentados quesitos pelas partes.

8 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente avaliação em razão do número de elementos pesquisados e pelo tratamento estatístico e de homogeneização, enquadra-se no nível de precisão Normal, conforme preconiza as Normas do IBAPE/SP.

As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos de dados efetuados pela própria perita, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ela prestadas por terceiros.

9 - CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto supra, concluímos que o **Valor do Imóvel Avaliando** localizado à Rua Jacob Emmerich nº 202 apartamento 311, bairro Gonzaguinha, na cidade de São Vicente/SP, apresenta de acordo com a Metodologia aplicada, o seguinte valor de venda:

Valor do imóvel = R\$ 102.000,00.
(Cento e dois mil reais)

Telefone: (13) 99779.3034

- 14 -

VIVIANE SCALIA VELOSO PEREIRA
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061156155

346
T

10 - ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo composto por 15
(quinze) folhas, assinadas digitalmente pela signatária.

Santos, 02 de abril de 2020.


Viviane Scalia Veloso Pereira
Engenheira Civil
CREA 5061156155

Telefone: (13) 99779.3034

- 15 -