

Para a apropriação da depreciação adotar-se-á o método combinado de "Ross - Heideck" que combina as considerações da idade do bem com as de seu estado de conservação:

A depreciação da edificação avalianda será dada pelo "Fator de Adequação ao Obsolitismo" e ao estado de Conservação "Foc", dado pela seguinte formulação:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

onde:

Fob = fator de obsolescência (depreciação)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão

K = extraído da "tabela de dupla entrada Ross - Heidecke", na qual se encontra, na primeira coluna, a idade em percentual da vida útil provável do imóvel em estudos ($I/V=\%$) e, na primeira linha, o seu estado de conservação.

Para tal considera-se na tabela, a primeira linha supra referida, como:

a - novo

b - entre novo e regular

c - regular

d - entre regular e reparo simples

e - reparos simples

f - entre reparos simples e importantes

g - reparos importantes

h - entre reparos importantes e sem valor

De posse da área construída, do valor unitário de venda da construção e do grau de depreciação, obter-se-á o valor do capital-construção.

6.1 CRITÉRIO

O presente Laudo Avaliatório terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas normas técnicas vigentes: ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e, principalmente, a do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias - Departamento de São Paulo.

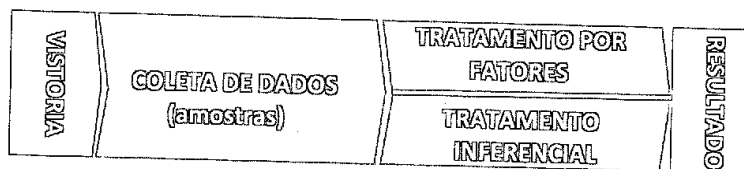
6.2 METODOLOGIA APLICADA

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para a determinação dos valores de vendas, concluímos pela aplicação do "Método Comparativo Direto de Dados do Mercado".

LAVAP111CONDEDECAPULCO

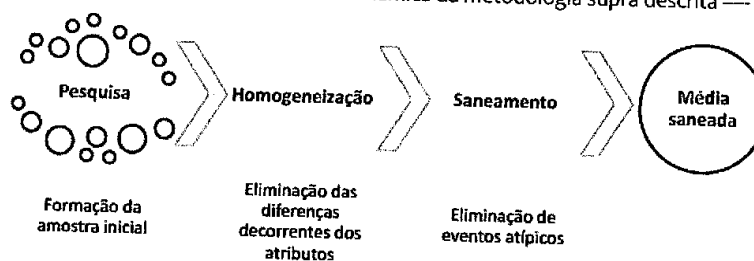
Procedimentos:

FASES – METODOLOGIA



- Planejamento da pesquisa
 - Com poucos elementos oferecidos no mercado devemos trabalhar com a Estatística clássica, mediante tratamento por fatores.
 - Se o mercado oferece muitos elementos, pode-se trabalhar com a estatística inferencial.
- Levantamento dos dados
- Verificação dos dados amostrais
- efetuou-se pesquisa de mercado de imóveis similares ao avaliando, em oferta para venda e de transações efetuadas, situados no mesmo condomínio do imóvel objeto e em condomínio bem próximo do condomínio em estudos.
- os valores obtidos na pesquisa, homogeneizados quanto ao padrão construtivo, estado de conservação e idade, conduziram ao unitário médio por metro quadrado de área útil construída praticado no mercado setorial;
- a partir do valor unitário médio de venda encontrado, computando-se a área útil construída do imóvel em estudos, concluímos pelo seu respectivo valor de venda no mercado imobiliário local.

— a seguir o fluxograma demonstrando a dinâmica da metodologia supra descrita —



Fluxograma tratamento por fatores no “Método Comparativo de Dados do Mercado”

6.3 – RESUMO DE CÁLCULOS

6.3.1 - VALOR UNITÁRIO DE VENDA DO APARTAMENTO Nº 111

Conforme demonstrado na planilha de cálculos em anexo, a pesquisa de mercado, após as devidas ponderações retro apresentadas, conduziu ao valor unitário médio de R\$4.071,72/m² (quatro mil e setenta e um reais e setenta e dois centavos por metro quadrado), referidos à área útil construída das unidades pesquisadas.

Logo, computando-se a área útil ao preço unitário estabelecido,

$$Vi = Ac \times Vu$$

onde:

Vi : valor do imóvel
Ac : área útil construída = 139,50m²
Vu : valor unitário = R\$4.071,72/m²

resulta:

$$Vi = 139,50m^2 \times R\$4.071,72/m^2$$

$$Vi = R\$568.005,44$$

em números redondo:

$$Vi = R\$568.000,00$$

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O valor de mercado provável e atual do imóvel objeto, é:

$Vi_{(ap \ n^{\circ} 111 - \text{Cond. Ed. Acapulco})} = R\$568.000,00$ (quinhentos e sessenta e oito mil reais – Data base = mar./2017)

ANÁLISE DE LIQUIDEZ DO IMÓVEL

Tendo em vista todas as características do imóvel objeto, a pesquisa de mercado focou principalmente em unidades instaladas no próprio condomínio do apartamento objeto e em condomínios bem próximos e com características construtivas semelhantes.

No caso específico do imóvel em estudos, por tratar-se de boa localização (próximo à praia); com um padrão construtivo médio/satisfatório, mesmo com a atual economia nacional, unidades similares ao imóvel em estudos apresentam média performance no mercado específico, podendo-se supor como um atrativo de liquidez normal.

Consoante consultas a agentes imobiliários da região onde o imóvel avaliando se encontra inserido, a quantidade de oferta de imóveis similares é alta e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel em estudos, classificamos como LIQUIDEZ NORMAL.

CONDIÇÕES DE LIQUIDEZ: NORMAL.

a) liquidez	: NORMAL;
b) desempenho de mercado	: ABSORÇÃO MÉDIA, CAMINHANDO PARA DEBAQUE; NORMAL;
c) número de ofertas	: ALTO;
d) absorção pelo mercado	: NORMAL;
e) público alvo para absorção do bem	: CLASSE MÉDIA/ALTA;
f) facilitadores para negociação do bem	: PADRÃO CONSTRUTIVO BOM E BOA LOCALIZAÇÃO;

Os Graus de Fundamentação e Precisão do presente trabalho são definidos através das seguintes tabelas:

Tabela 3 – NBR 14653-2-2011 e da Norma IBAPE-SP/2011

Item	Descrição	Grau		
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com fotos e características com fotos observadas pelo autor	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a No caso de utilização de menos do que cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				
Para atendimento à Tabela 3, observar itens 9.1 e 9.2				

Tabela 4 da NBR 14653-2-2011 e da Norma IBAPE-SP/2011

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

- baseado nas tabelas supra, o presente laudo avaliatório tem **fundamentação de Grau II**.

10.1 ANEXO

- 1- Pesquisa de mercado - Elementos comparativos (6)
- 2- Planilha de cálculos – Método Comparativo Direto de Dados do Mercado (apartamentos)

10.2 CONCLUSÃO

Consoante pesquisa mercadológica e técnica de Engenharia de Avaliações, o valor de mercado apurado para o imóvel, é:

VALOR DE MERCADO	
Apto. nº 111 do Condomínio Edifício Acapulco – Av. Leomil nº 1.291, bairro Pitangueiras, município de Guarujá-SP	
R\$568.000,00 (quinhentos e sessenta e oito mil reais)	
Data base = março/2017	

10.4 TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação, que consta de 22 (vinte e duas) páginas, incluindo a apresentação, impressas somente no anverso deste papel e 2 (dois) anexos. Com exceção desta página e a apresentação, que seguem datadas e assinadas, as demais seguem rubricadas.

Guarujá, 13 de março de 2017.


JOSÉ LUIZ FARAH
PERITO JUDICIAL
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP Nº 983
PÓS-GRADUADO EM ENGENHARIA DE
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

LAVAP111CONDEDEACAPULCO

JOSÉ LUIZ

FARAH

149

ENGENHEIRO CIVIL
CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO
ELEMENTOS COMPARATIVOS
APARTAMENTOS
(6)

JOSÉ LUIZ

FARAH

150

ENGENHEIRO CIVIL
CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

PESQUISAS PARA DETERMINAÇÃO DO UNITÁRIO M² -
COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO SETORIAL

I- LOCAL DA AVALIAÇÃO

Av. Leomil, 1.291, bairro Pitangueiras, Guarujá-SP

Setor 0 - Quadra 0036 - I.F. = 1.612,91/17 - Zona "AD"

II- MÉTODOS E CRITÉRIOS DE TRATAMENTO

Normas Para Avaliações de Imóveis IBAPE-SP;

- Elasticidade dos negócios imobiliários será aplicada uma redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a "0,90");
- Transporte de local, na proporção dos preços da Planta Genérica instituída pela Prefeitura Municipal de Guarujá, válida para o ano de 2017 que consigna para o ponto em estudos (Av. Leomil) o Índice Fiscal "I.F." acima assinalado;
- Padrão construtivo;
- Estado de conservação;
- Área útil

JOSÉ LUIZ

FARAH

151

ENGENHEIRO CIVIL
CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Elemento 1 Data: 03/2017
Tipo.....Apartamento
Endereço..Av. Leomil, 1291, apto. 71 - Ed. Acapulco
Bairro.... Pitangueiras IF = 1.612,91/17
Setor.....0 Zona.....ZAD

Modalidade.....Venda DADOS DO ECONOMICOS
Natureza.....Oferta Valor.....700.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO
Padrão.....APS Idade.....23 anos
Area útil.....139,50
Suíte.....3
Vagas2 (com manobrista)

FONTE DE INFORMAÇÃO
Sr. Antônio - Proprietário
Fone: (11) 99117-1444

Observações: 1) Imóvel recém reformado, em ótimo estado de conservação
2) Informações adquiridas no local com o proprietário



le

JOSÉ LUIZ

FARAH

182

ENGENHEIRO CIVIL
CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Elemento 2 Data: 03/2017
Tipo.....Apartamento
Endereço..Av. Leomil, 1291, apto. 51 - Ed. Acapulco
Bairro.... Pitangueiras IF = 1.612,91/17
Setor.....0 Zona.....ZAD

Modalidade.....Venda
Natureza.....Oferta

DADOS DO ECONOMICOS
Valor.....650.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão.....APS Idade.....23 anos
Area útil.....139,50
Suíte.....3
Vagas2 (com manobrista)

FONTE DE INFORMAÇÃO

Sr. Marcos - Proprietário
Fone: (11) 99570-0099

Observações: 1) Imóvel em estado regular de conservação



l.

JOSÉ LUIZ

FARAH

153

ENGENHEIRO CIVIL
CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Elemento 3 Data: 03/2017
Tipo.....Apartamento
Endereço...Av. Leomil, 1291, apto. 81 - Ed. Acapulco
Bairro.... Pitangueiras IF = 1.612,91/17
Setor.....0 Zona.....ZAD

Modalidade.....Venda DADOS DO ECONOMICOS
Natureza.....Oferta Valor.....480.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO
Padrão.....APS Idade.....23 anos
Area útil.....139,50
Suíte.....3
Vagas2 (com manobrista)

FONTE DE INFORMAÇÃO
Sr. Ferraz - Proprietário
Fone: (11) 98999-2300

Observações: 1) Imóvel necessitando de reparos simples



li

JOSÉ LUIZ

FARAH

164

ENGENHEIRO CIVIL
CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Elemento 4 Data: 03/2017
Tipo.....Apartamento
Endereço...Av. Leomil, 1291, apto. 91 - Ed. Acapulco
Bairro.... Pitangueiras IF = 1.612,91/17
Setor.....0 Zona.....ZAD

Modalidade.....Venda DADOS DO ECONOMICOS
Natureza.....Oferta Valor.....500.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO
Padrão.....APS Idade.....23 anos
Area útil.....139,50
Suíte.....3
Vagas2 (com manobrista)

FONTE DE INFORMAÇÃO
Sr. Roberto - Proprietário
Fone: (11) 98162-6364

Observações: 1) Imóvel necessitando de reparos simples



li

JOSÉ LUIZ

FARAH

158

ENGENHEIRO CIVIL
CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Elemento 5 Data: 03/2017
Tipo.....Apartamento
Endereço..Av. Leomil, 1291, apto. 121 - Ed. Acapulco
Bairro.... Pitangueiras IF = 1.612,91/17
Setor.....0 Zona.....ZAD

Modalidade.....Venda DADOS DO ECONOMICOS
Natureza.....Oferta Valor.....650.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO
Padrão.....APS Idade.....23 anos
Area útil.....139,50
Suíte.....3
Vagas2 (com manobrista)

FONTE DE INFORMAÇÃO
Sr. Thomaz - Proprietário
Fone: (11) 99772-5765

Observações: 1) Imóvel em estado regular de conservação



JOSÉ LUIZ

FARAH

156

ENGENHEIRO CIVIL
CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Elemento 6 Data: 03/2017
Tipo.....Apartamento
Endereço..R. México, 201, esquina com a Av. Leomil, apto. 121 - Ed. Plaza
Las Blizas
Bairro.... Enseada IF = 1.378,28/17
Setor.....0 Zona.....ZAD

Modalidade.....Venda DADOS DO ECONOMICOS
Natureza.....Oferta Valor.....700.000,00

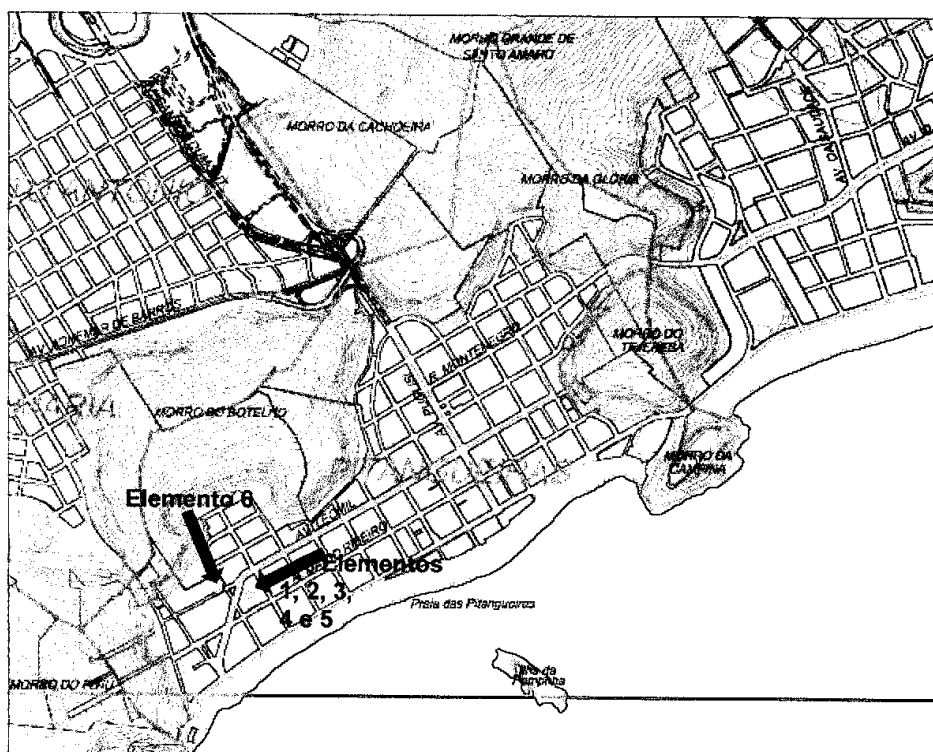
DADOS DA CONSTRUÇÃO
Padrão.....APS Idade.....31 anos
Area útil.....140,54
Quarto.....2
Suíte.....1
Vagas2

FONTE DE INFORMAÇÃO
Sr. Zenildo - zelador
Fone: 3355-9311

Observações: imóvel em estado regular de conservação



Li



LOCALIZAÇÕES DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA ESTUDADA

OBS: OS ELEMENTOS 1, 2, 3, 4 E 5 ESTÃO LOCALIZADOS NO MESMO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL OBJETO.

JOSÉ LUIZ

FARAH

198

ENGENHEIRO CIVIL
CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

ANEXO II

PLANILHA DE CÁLCULOS
HOMOGENEIZAÇÃO
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
APARTAMENTOS

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES

Imóvel - Apartamento 111 Cond. Ed. Acapulco - Av. Leomil, 1.291, Pitangueiras, Guarujá-SP
 QUADRO DE ELEMENTOS DA AMOSTRA (pesquisa de mercado - apartamentos)

N	ÍNDICE POSICÃO	ÍNDICE FISCAL	PREÇO R\$	PADRÃO CONSTR. ACABAMENTO	IDADE	ÁREA ÚTIL	QTE VAGAS	QTE QUARTOS/SUÍTES	DATA	Vut R\$/m²	Vuc R\$/m³
1	1,00	1.612,91	700.000,00	Apto. Superior	23	139,50	2	3 S	mar-17	5000,00	2.817,08
2	1,00	1.612,91	650.000,00	Apto. Superior	23	139,50	2	3 S	mar-17	5000,00	2.817,08
3	1,00	1.612,91	480.000,00	Apto. Superior	23	139,50	2	3 S	mar-17	5000,00	2.817,08
4	1,00	1.612,91	500.000,00	Apto. Superior	23	139,50	2	3 S	mar-17	5000,00	2.817,08
5	1,00	1.612,91	650.000,00	Apto. Superior	23	139,50	2	3 S	mar-17	5000,00	2.817,08
6	1,00	1.378,28	700.000,00	Apto. Superior	31	110,00	2	2Q/1S	mar-17	5000,00	2.817,08

IPc = Índice de posição da unidade comparativo

Frente = 1,00

Fundos/Lateral = 0,9

c: comparativo

Foca: fator de obsolescência para o avaliando(0,6832) - 23 anos - imóvel necessitando de reparos simples

I. F. avaliando = 1.612,91/17

Ca = coeficiente de aproveitamento

Vut = valor unitário de terreno

Vuc = valor unitário da construção

a: avaliando)

Vuca: valor un. const. avaliando(2,172x1.297,00 = R\$2.817,08/m² - sendo o CUB estimado para mar./17)

IPa = Índice de posição da unidade avalianda

Aua= 139,50

CONTINUA FOLHA SEGUINTE



Foc	Ca	qt R\$/m²	qc R\$/m²	Pt	Pe	Ftr	qu R\$/m²	descarte
0,7880	5,0	1000,00	2219,86	31,06%	68,94%	0,9083	4.102,04	
0,7752	5,0	1000,00	2183,80	31,41%	68,59%	0,9186	3.852,18	
0,6832	5,0	1000,00	1924,63	34,19%	65,81%	1,0000	3.096,77	
0,6832	5,0	1000,00	1924,63	34,19%	65,81%	1,0000	3.584,23	
0,7752	5,0	1000,00	2183,80	31,41%	68,59%	0,9186	3.852,18	
0,6720	5,0	1000,00	1893,08	34,57%	65,43%	1,0377	5.942,93	

$\Sigma = 24.430,34$
Média = 4.071,72
Limite superior = 5.293,24
Limite inferior = 2.850,21
1ª Média Saneada = 4.071,72
Limite superior = 5293,24
Limite inferior = 2850,21
2ª Média Saneada = 4.071,72
Assim,
Vap.111 = Au x qu
Vap.111 = 139,50 x 4.071,72
Vap.111 = 568005,44
Em números redondos, permitido por norma:
Vap.111 = R\$ 568.000,00 p/mar./2017

DESFAV= 978,46 CV= 0,24

$\bar{X} = 4.071,72$
LI = 3.480,53
LS = 4.662,92

AP = 0,29 Como AP = 29% ≤ 30%

GRAU DE PRECISÃO III

Conforme item 13.4 da Norma IBAPE /SP e item 9.2.3 NBR 14 653-2/2011

CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Onde o t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student para 80% de confiança e $n-1$ Graus de Liberdade.

Os limites são determinados pelas seguintes expressões:

$$LI = X - t_c \cdot S / ((n-1)^{0.5})$$

$$LS = X + t_c \cdot S / ((n-1)^{0.5})$$

Limite Inferior (LI) do intervalo de confiança, dado por:

Limite Superior (LS) do intervalo de confiança, dado por:

onde, $t_c = 1,48$

Assim,

$$LI = 3.480,53$$

$$LS = 4.662,92$$

CÁLCULO DO CAMPO DE ARBITRIO

Campo de arbitrio: 3.480,53 e 4.662,92

Área: 139,50 485534,01 650476,86

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Valor unitário adotado = Valor unitário médio = R\$ 568.000,00

ELEMENTOS	1	2	3	4	5	6
TIPO	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
VALOR (R\$)	630.000,00	585.000,00	432.000,00	500.000,00	585.000,00	630.000,00
ÁREA (m²)	139,50	139,50	139,50	139,50	139,50	110,00
Vub (R\$/m²)	4516,13	4193,55	3096,77	3584,23	4193,55	5727,27
q (R\$/m²)	4.102,04	3.852,18	3.096,77	3.584,23	3.852,18	5.942,93
AP (%)	-9,17	-8,14	0,00	0,00	-8,14	3,77

Consoantes resultados da amplitude acima, os elementos da amostra são semelhantes, respeitando os limites preconizados pela Norma do IBAPE/SP - item 13.1.1.d, e atende também os requisitos da NBR 14.653-2011, contidos no intervalo de -50% e +50%

OS TESTES EFETUADOS VALIDAM A AMOSTRA UTILIZADA E, CONSEQUENTEMENTE, O VALOR APURADO PARA O IMÓVEL



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARUJÁ

FORO DE GUARUJÁ

2ª VARA CÍVEL

Rua Silvio Daige, 280, --, Jd. Teжереba - CEP 11440-900, Fone:

(13)3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

1620

CERTIDÃO

Processo Físico nº: 0020824-73.2012.8.26.0223 - Ordem nº 2040/2012
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais
Requerente: Condomínio Edifício Acapulco
Requerido: Decio Fantozzi

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, nos termos da r. decisão de fls. 96 e vº, expedi Guia de Levantamento de nº 114/2017, no valor de R\$ 2.000,00, referente ao depósito efetuado por meio da guia de nº 01 (fls. 116), estando à disposição do Sr. Perito, JOSE LUIZ FARAH, para retirada em cartório. Certifico, ainda, que em face do termo de penhora lavrado às fls. 98, e com a apresentação do LAUDO PERICIAL às fls. 129/161 em que o Sr. Perito avaliou o imóvel no valor de R\$ 568.000,00 (quinhentos e sessenta e oito mil reais), para março de 2017, ficando as partes **INTIMADAS**, na pessoa de seus patronos, para manifestarem-se nos termos dos artigos 841 c/c 872, § 2º do Código de Processo Civil. Nada Mais. Guarujá, 24 de março de 2017. Eu, ___, MARIA ROSANGELA DE AZEVEDO LIMA, Escrevente Técnico Judiciário.

PROTOCOLO DE PUBLICAÇÃO

Certifico e dou fé que a CERTIDÃO de fls. 162 foi relacionada ao Protocolo de nº 114/2017 e remetida ao Diário Eletrônico, para a respectiva publicação.

Em, 24 de março de 2017. Eu, ___, MARIA ROSANGELA DE AZEVEDO LIMA, Escrevente Técnico Judiciário.

PUBLICADO NO DIÁRIO ELETRÔNICO
Em, 24/03/2017
Eu, Maria Valdecir Cordeiro de Faria
Coordenadora, Matr. 825.340-8

De Faria
Cuiat em
04/04/17
lu