

33
8

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CARAGUATATUBA.

126 FCGT.15.00014489-0 070415 1517 23

PROCESSO 0011732-37.2013.8.26.0126
CLASSE CARTA PRECATÓRIA
REQUERENTE THEREZA CHRISTINA VIEIRA MARCONDES
REQUERIDO JOSÉ ROBERTO PAPACIDERO e outros

BENTO LUIZ MOREIRA DA COSTA, Administrador, legalmente habilitado a realizar avaliações, registrado sob o nº 124.575 no Conselho Regional de Administração – CRA/SP, observados os termos da Lei nº 4769 de 09/09/1965 e Resolução CFA nº 224 de 12/08/1999 do Conselho Federal de Administração, Perito nomeado nos autos do processo supra, em atenção ao despacho de fl. 11, tendo procedido aos estudos que se fizeram necessários, vem apresentar à consideração de V. Ex.^a, as conclusões a que chegou por meio do seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. DO IMÓVEL AVALIANDO

- 1.1.O bem penhorado no processo nº 0003173-23.2002.8.26.0338, em cumprimento de sentença, está matriculado sob o nº 32.877, folha 01, livro nº 02, no Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba, constando como de propriedade de ADJAIR COSTA COELHO. Está localizado no Condomínio Costa Verde Tabatinga, ocupando o lote de nº A-43 e está assim descrito: frente para a Rua do Canto, confrontação à esquerda com o lote A-42, confrontação à direita com o lote A-44, confrontação aos fundos com os lotes A-28, A-29 e A-35. Possui as seguintes dimensões:

Frente	19,96 m
Fundos	18,85 m
Lateral Direita	57,55 m
Lateral Esquerda	60,09 m
Área Total	1.027,76 m ²

- 1.2.Localizado na praia de Tabatinga, um dos mais belos destinos do litoral norte, o Condomínio Costa Verde Tabatinga é um condomínio residencial privativo de alto padrão criado há 3 décadas, com segurança 24 horas, ambulatório médico, heliporto, quadras poliesportivas, campo de golfe, sala de ginástica e dispõe de captação própria de água tratada além de tratamento de esgoto e efluentes.
- 1.3.O imóvel está apontado na planta de localização do Condomínio Costa Verde Tabatinga, reproduzido no ANEXO 1. Sua tomada aérea extraída do Google Earth está reproduzida no ANEXO 2.
- 1.4.O acesso ao imóvel é realizado por meio de rua interna do condomínio, com mão dupla, asfaltada em bom estado de conservação, com calçadas, guias, sarjetas, iluminação pública e bem arborizada.
- 1.5.Em vistoria realizada em 04/02/2015, constatou-se que o imóvel avaliando possui uma área construída de 880 m², contendo sala de jantar, sala de estar, cozinha, 4 suítes e 2 quartos, salão de jogos, quiosque com churrasqueira, amplo gramado e piscina. Aparenta ter 15 anos e está em bom estado de conservação.

!
!
!
!
!

35
/ 8

2. METODOLOGIA

- 2.1. O presente trabalho segue os padrões aceitos e aprovados pelo IBAPE/SP para elaboração de avaliações de imóveis urbanos, com harmonização e adequação aos princípios básicos da NBR14653-2.
- 2.2. Segundo esta normativa da ABNT, os principais métodos para identificar o valor de um imóvel são:
- 2.2.1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
 - 2.2.2. Método Involutivo;
 - 2.2.3. Método Evolutivo;
 - 2.2.4. Método da Capitalização da Renda.
- 2.3. Considerando a quantidade de ofertas e homogeneização das mesmas em relação ao imóvel avaliando, neste trabalho, optou-se pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
- 2.4. Pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o valor do imóvel é obtido pela comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.
- 2.5. No tratamento por fatores, foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, foram levadas em conta.
- 2.6. No valor original dos elementos amostrais foi considerada a elasticidade de preços representada pela oferta, com aplicação do fator 0,90 (desconto de 10%) sobre os preços trazidos a valor presente.
- 2.7. Os elementos amostrais refletem, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:
- 2.7.1. – Localização dentro do condomínio;
 - 2.7.2. – Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
 - 2.7.3. – Fatores padrão construtivo e depreciação.
- 2.8. Os lotes do Condomínio Costa Verde Tabatinga, em sua quase totalidade, estão edificadas por residências. Não houve êxito na localização de ofertas de lotes sem edificações (terreno nu).

!
!
!

36

3. DA COLETA DE DADOS

3.1. Foram cotejados 8 elementos amostrais provenientes de ofertas apresentadas na internet e estão detalhados no ANEXO 3 que acompanha esta avaliação, com descrição do imóvel, foto da fachada, metragem e imobiliária vendedora, todos situados no mesmo condomínio, com dimensões compatíveis às do objeto da avaliação limitadas a metade da área até o dobro dele, com frente única.

3.2. Todos os imóveis estão localizados no setor Residencial "C", sendo que as amostras 2 e 4 tem vista direta para a praia (pé na areia). Os demais elementos amostrais estão distribuídos pelo condomínio próximos à praia. Todos imóveis apresentam idade aparente menor do que 8 anos.

3.3. Aplicando-se o Fator de Elasticidade no valor de oferta dos imóveis, obtém-se que o valor médio do metro quadrado construído no setor Residencial "C" importa em R\$ 12.756,62/m².

Amostra	Terreno (m ²)	Construção (m ²)	Valor da Oferta	Fator de Elasticidade	Valor do Imóvel	Valor por m ²
1	1.000	650	4.200.000,00	0,90	3.780.000,00	5.815,38
2	800	450	14.000.000,00	0,90	12.600.000,00	28.000,00
3	800	649	9.600.000,00	0,90	8.640.000,00	13.312,79
4	800	574	9.500.000,00	0,90	8.550.000,00	14.895,47
5	800	695	7.650.000,00	0,90	6.885.000,00	9.913,04
6	800	580	5.000.000,00	0,90	4.500.000,00	7.757,02
7	800	369	6.500.000,00	0,90	5.850.000,00	15.853,66
8	800	484	3.500.000,00	0,90	3.150.000,00	6.505,58
Média						12.756,62
Lim. Superior					1,3	16.583,60
Lim. Inferior					0,7	8.929,63

3.4. Com o propósito de preservação da amostra há de se desprezar a dispersão dos valores mais distantes da média. Assim, os valores inferiores a 70% e superiores a 130% da média aritmética encontrada foram desconsiderados nesta análise e a média saneada passa a ser de R\$ 13.493,74/m².

Amostra	Terreno (m ²)	Construção (m ²)	Valor da Oferta	Fator de Elasticidade	Valor do Imóvel	Valor por m ²
3	800	649	9.600.000,00	0,90	8.640.000,00	13.312,79
4	800	574	9.500.000,00	0,90	8.550.000,00	14.895,47
5	800	695	7.650.000,00	0,90	6.885.000,00	9.913,04
7	800	369	6.500.000,00	0,90	5.850.000,00	15.853,66
Média						13.493,74

37
2

4. DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. O imóvel avaliando está localizado no setor Residencial "A" situado no limite do condomínio, próximo à rodovia e, portanto, mais distante da praia. Considerando que todos os elementos amostrais estão localizados em setor mais nobre dentro do condomínio, há de se levar em conta uma desvalorização de 25% sobre o objeto desta análise, adotando como fator de localização em relação à média, o índice 0,75.

4.2. Para apuração da depreciação física e funcional da construção, neste trabalho adotou-se o Método de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

4.3. O fator F_{oc} é determinado pela expressão:

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão (superior).

K = coeficiente de Ross-Heideck

4.4. O imóvel avaliando está enquadrado na referência "D", segundo a graduação do seu estado de conservação.

Ref.	Estado de Edificação	Características
D	Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais.	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 elétrico.

4.5. Para esta referência e idade proporcional a vida referencial ($i = 15 \text{ anos} \div 70 \text{ anos} = 21\%$) na Tabela de Depreciação Ross-Heideck o coeficiente K é igual a 0,796. O coeficiente residual R é igual a 0,20.

4.6. Para determinação do fator F_{oc} aplica-se os seguintes valores:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,796 \times (1 - 0,2) = 0,8368$$

38
9

4.7. Sobre a média saneada do m² construído de venda multiplicam-se os fatores de localização e obsolescência. O valor do metro quadrado construído do imóvel avaliando importa em R\$ 8.468,67.

Valor por m ²	Fator de Localização	Foc	Valor por m ²
13.493,74	0,75	0,8368	8.468,67

4.8. Considerando a área construída de 880 m², o imóvel objeto da penhora está avaliado em R\$ 7.450.000,00 em fev/2015, já considerado o arredondamento do resultado:

Valor por m ²	Área Construída (m ²)	Valor da Avaliação
8.468,67	880	7.452.429,82

Nada mais havendo a informar, segue o presente Laudo de Avaliação lavrado em 6 laudas impressas somente no anverso por processo eletrônico, acompanhado de 4 anexos.

N. Termos

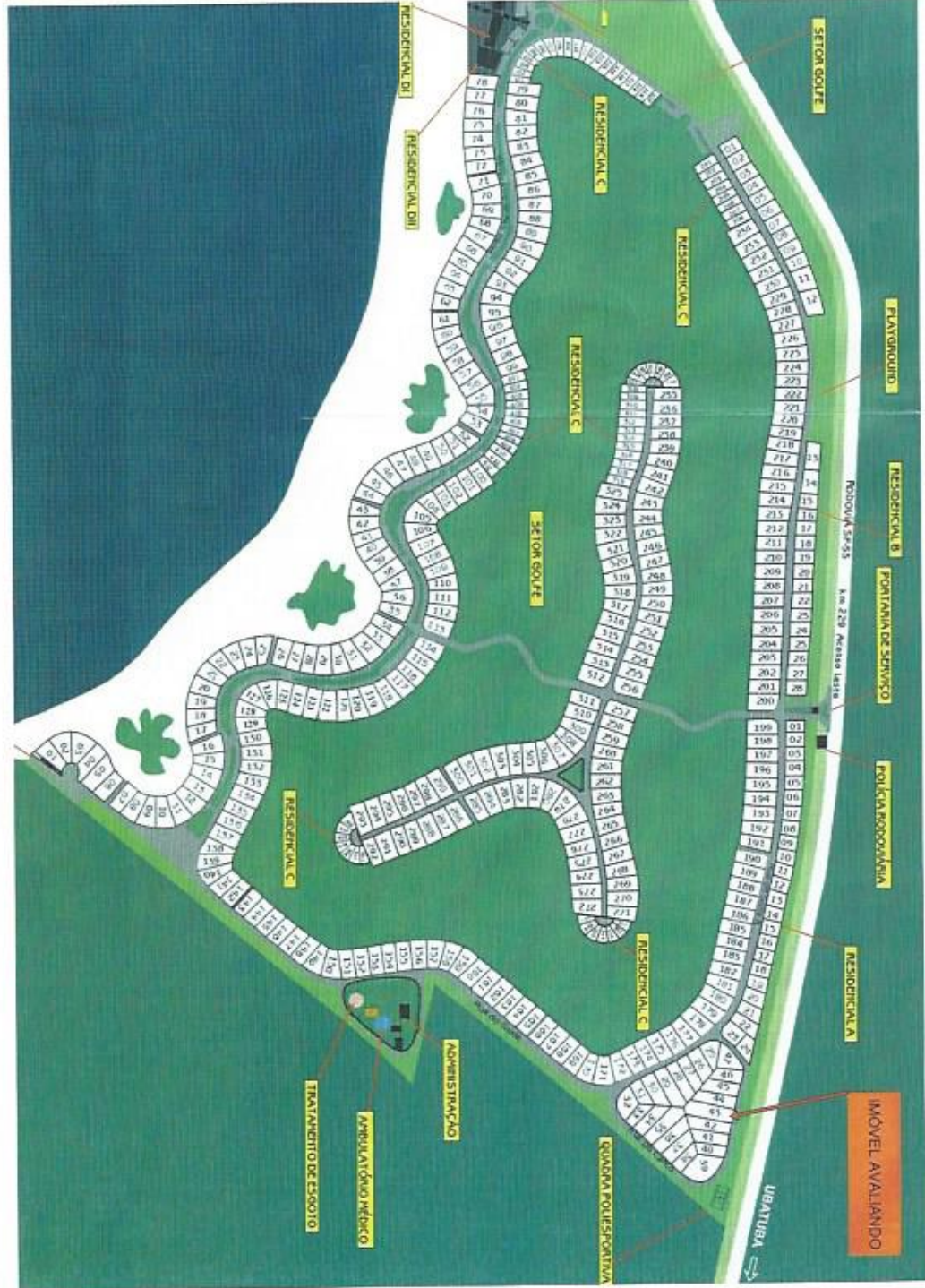
P. Deferimento,

Caraguatatuba, 07 de abril de 2015.


Bento Luiz Moreira da Costa
CRA-SP 124.575

39

ANEXO 1 PLANTA DE LOCALIZAÇÃO NO CONDOMÍNIO



ANEXO 2

TOMADA AÉREA



41

ANEXO 3

ELEMENTOS AMOSTRAIS

CONDOMÍNIO COSTA VERDE TABATINGA

IMÓVEL 1

Descrição:

Sobrado com 7 suítes, sala de estar, sala de jantar, sala de jogos, sala de TV, com 2 halls de distribuição para as suítes. Terraço com vista para o campo de golfe. Cozinha com armários planejados. Salão gourmet com banheiro, balcão frigorífico, churrasqueira e grande mesa, voltado para a piscina com cascata e amplo deck, spa e ducha. Grande jardim na frente da casa. Amplo gramado com campo de futebol. Totalmente mobiliada.

Características Gerais:

Área Total (m ²)	1.000
Área útil (m ²)	650
Idade do imóvel	3 anos
Número de suítes	7
Valor	R\$ 4.200.000,00
Valor por m ²	R\$ 6.462,00
Plus Imóveis	(11) 5525-8833



<http://www.plusimoveis.com.br/imovel/casa-em-condominio-fechado-venda-caraguatatuba-tabatinga-condominio-costa-verde-tabatinga-7dormitorios-7suítes-6vagas-650m2/AB114698/>

43

CONDOMÍNIO COSTA VERDE TABATINGA

IMÓVEL 2

Descrição:

Sobrado com 08 suítes, sendo 04 com vista direta para a Praia da Tabatinga. Ampla sala de estar, sala de jantar, espaço gourmet com amplo deck e piscina com SPA.

Características Gerais:

Área Total (m ²)	800
Área útil (m ²)	450
Idade do imóvel	Não informado
Número de suítes	8
Valor	R\$ 14.000.000,00
Valor por m ²	R\$ 31.111,00
Quadra Imóveis	(12) 3884-1418



<http://www.quadraimoveis.com.br/site/imovel.php?md5=NTYz&ttt=V#tabs-1>

CONDOMÍNIO COSTA VERDE TABATINGA

IMÓVEL 3

Descrição:

Sobrado com 07 suítes, ampla sala de estar, sala de jantar, cozinha completa planejada, sala de cinema, solarium, piscina com hidro e espaço gourmet.

Características Gerais:

Área Total (m ²)	8
Área útil (m ²)	649
Idade do imóvel	Não informado
Número de suítes	7
Valor	R\$ 9.600.000,00
Valor por m ²	R\$ 14.791,00
Quadra Imóveis	(12) 3884-1418



<http://quadraimoveis.com.br/site/imovel.php?md5=NTAx&ttt=V>

CONDOMÍNIO COSTA VERDE TABATINGA

IMÓVEL 4

Descrição:

Sobrado em excelente localização, pé na areia com 8 suítes sendo 1 reversível, salas de jantar, estar, home, cozinha completa, espaço gourmet, piscina, ampla área verde.

Características Gerais:

Área Total (m ²)	800
Área útil (m ²)	574
Idade do imóvel	Não informado
Número de suítes	8
Valor	R\$ 9.500.000,00
Valor por m ²	R\$ 16.550,00
Quadra Imóveis	(12) 3884-1418



<http://www.quadraimoveis.com.br/site/imovel.php?md5=MTE=&ttt=V#tabs-1>

CONDOMÍNIO COSTA VERDE TABATINGA

IMÓVEL 5

Descrição:

Sobrado alto padrão, mobiliado e decorado. Ampla área de lazer com piscina e espaço gourmet.

Características Gerais:

Área Total (m ²)	800
Área útil (m ²)	694,54
Idade do imóvel	Não informado
Número de suítes	6
Valor	R\$ 7.650.000,00
Valor por m ²	R\$ 11.014,48
Villagio Imóveis	(12) 3884-4462



47

CONDOMÍNIO COSTA VERDE TABATINGA

IMÓVEL 6

Descrição:

Sobrado alto padrão, com ampla área de lazer com piscina e espaço gourmet.

Características Gerais:

Área Total (m ²)	800
Área útil (m ²)	580,12
Idade do imóvel	Não informado
Número de suítes	8
Valor	R\$ 5.000.000,00
Valor por m ²	R\$ 8.618,91
Villaggio Imóveis	(12) 3884-4462



<http://www.villaggio.com.br/imoveis/caraguatatuba/condominio-costa-verde-tabatinga/casa/venda/1362.html>

48

CONDOMÍNIO COSTA VERDE TABATINGA

IMÓVEL 7

Descrição:

Sobrado de alto padrão, espaço gourmet, churrasqueira, mobiliado e decorado, ótima área de lazer, fundo para a área verde do setor, próximo à praia.

Características Gerais:

Área Total (m ²)	800
Área útil (m ²)	369
Idade do imóvel	Não informado
Número de suítes	7
Valor	R\$ 6.500.000,00
Valor por m ²	R\$ 17.615,18
Villagio Imóveis	(12) 3884-4462



<http://www.villaggio.com.br/imoveis/caraquatatuba/condominio-costa-verde-tabatinga/casa/venda/1941.html>

49
19

CONDOMÍNIO COSTA VERDE TABATINGA

IMÓVEL 8

Descrição:

Sobrado de alto padrão, espaço gourmet, churrasqueira, mobiliado e decorado, ótima área de lazer, fundo para a área verde do setor, próximo à praia.

Características Gerais:

Área Total (m ²)	800
Área útil (m ²)	484,20
Idade do imóvel	Não informado
Número de suítes	Não informado
Valor	R\$ 3.500.000,00
Valor por m ²	R\$ 7.228,42
Villagio Imóveis	(12) 3884-4462



<http://www.villaggio.com.br/imoveis/caraguatatuba/condominio-costa-verde-tabatinga/casa/venda/1959.html>

50

ANEXO 4

IMÓVEL AVALIANDO



Fachada



Fachada



Área de Lazer

51



Área de Lazer



Sala de Estar



Cozinha