

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FÓRUM DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP

PROCESSO : 1004744-70.2019.8.26.0223
CARTÓRIO : 2º OFÍCIO CÍVEL
ÁREA : CÍVEL
CLASSE : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
ASSUNTOS(S) : CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIOS / DESPESAS CONDOMINIAIS
CONTROLE : 2019/000605
REQTE. : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILA VELHA
REQDO. : ESPÓLIO LINDONOR FRANCISCO ALVES

JOSÉ LUIZ FARAH, engenheiro civil, CREA-SP nº 93074/D, Perito Judicial nos autos da ação em epígrafe vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., após as diligências e estudos que se fizeram necessários para o cabal cumprimento da honrosa missão confiada, tendo concluído os trabalhos, requerer a juntada do laudo em anexo.

Termos em que

P. A. juntada.

Guarujá, 07 de março de 2022.


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

AVALIAÇÃO

DATA BASE: MARÇO/2022

- APARTAMENTO COBERTURA DUPLEX Nº 42, LOCALIZADO NO 4º ANDAR OU 5º PAVIMENTO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILA VELHA, SITO À R. FRANÇA PINTO Nº 245, BAIRRO ENSEADA,

comarca e município

GUARUJÁ-SP

CARTÓRIO

2º OFÍCIO CÍVEL

CLASSE

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

PROCESSO

1004744.2019.8.26.0223

Nº DE ORDEM

2019/000605

PARTES

REQTE.: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILA VELHA

REQDO.: ESPÓLIO LINDONOR FRANCISCO ALVES

ÍNDICE

•	Síntese	4
1.	Considerações Preliminares	5
2.	Roteiro de Trabalho	6
3.	Metodologia	6
4.	Vistoria	8
5.	Procedimentos de Cálculos	16
6.	Avaliação	19
7.	Valor de Mercado do Imóvel	21
8.	Diagnóstico do Mercado	21
9.	Graus de Fundamentação e Precisão	22
10.	Encerramento	22

SÍNTESE

Imóvel objeto: apartamento cobertura duplex nº 42, localizado no 5º pavimento (cobertura) do Condomínio Edifício Vila Velha, sito à R. França Pinto nº 245, bairro Enseada, município de Guarujá-SP.

- - O apartamento objeto é composto por: no pavimento inferior – sala pequeno “hall” de distribuição interna, 2 (dois) quartos, 1 (um) banheiro, cozinha e área de serviço com 1 (um) banheiro. No pavimento superior, amplo terraço em “L” com churrasqueira, 1 (uma) sala e 1 (uma) suíte.
- - O apartamento objeto possui direito a 1 (uma) vaga de garagem.

O apartamento avaliando possui 196,73m² de área útil; 32,00m² de área comum, perfazendo o total de área construída de 228,73m². A fração ideal de terreno correspondente ao apartamento em estudos é de 12,05% ou 74,14m² do terreno ou demais áreas de uso comum do condomínio (dados extraídos da matrícula nº 36.699 do CRIG juntada aos presentes autos).

A Carta de Habite-se do edifício no qual o imóvel objeto está inserido, conforme dados coletados pelo signatário junto ao setor de Cadastro Técnico da Prefeitura Municipal de Guarujá, foi expedida pela Municipalidade no ano de 1983, sob o número 10.547/83.

O Estado de Conservação do imóvel avaliando, considerando a sua idade e conforme observado na data da vistoria, pode ser enquadrado como estado regular de conservação.

O imóvel em estudos está cadastrado na PMG sob o nº 3-0026-004-016.

VALOR DE MERCADO:

Apto. cob. Duplex 42 - ED. “VILA VELHA” : R\$ 591.422,00 (quinhentos e noventa e um mil, quatrocentos e vinte e dois reais)

Data base = MARÇO/2022



Tomada mostrando a fachada frontal do Condomínio Edifício Vila Velha – R. França Pinto, 245, bairro Enseada, município de Guarujá-SP.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO

Visa o presente laudo a apuração do valor de mercado provável e atual do seguinte imóvel: apartamento cobertura "duplex" nº 42, localizado no 5º e 6º pavimentos, sendo o citado último pavimento, a cobertura (parte dela) do Condomínio Edifício "Vila Velha", sito à R. França Pinto nº 245, bairro Enseada, município de Guarujá-SP.

1.2. CONCEITO E DEFINIÇÃO DE VALOR

O valor a ser determinado segue a orientação do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia –, filiado à escola univalente e que obedece às seguintes recomendações:

- O valor de um bem é único, num dado instante, quaisquer que sejam os fins da avaliação;
- Esse valor é ideal e o objeto de uma avaliação é se aproximar o mais possível dele;
- O grau de precisão de uma avaliação é uma função direta da finalidade para a qual é efetuada, seja tributária, hipotecária, comercial ou judicial.

Baseando-se nisso, foi também definido valor de mercado como:

"A expressão monetária teórica e mais provável de um bem, à uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data".

1.3. CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES OBSERVADAS

O trabalho está subordinado às seguintes condições e limitações:

- Entende como desnecessárias investigações específicas no que concerne a defeitos no título de propriedade, superposição de divisas, hipotecas ou quaisquer outros ônus ou ações, por não integrarem o objetivo desta avaliação;
- Admite como corretas as dimensões do imóvel constante da documentação juntada aos autos; nos dados coletados junto a Prefeitura Municipal – Setor de Cadastro Imobiliário e as informações oferecidas por terceiros, deixando-se de assumir qualquer responsabilidade por equívocos e/ou omissões destas fontes;
- Responde apenas sobre as matérias implícitas, estabelecidas em normas e/ou regulamentos e
- O signatário não tem no presente e nem contempla no futuro qualquer interesse no bem objeto dessa avaliação.

2 ROTEIRO DE TRABALHO

Para estimativa do valor do imóvel em questão, foram obedecidos os seguintes critérios metodologia:

- Vistoria do imóvel, visando a obtenção dos elementos pertinentes tanto à micro região onde o mesmo está inserido, como as características construtivas da edificação, e, conseqüentemente, seus acabamentos.
- Pesquisa mercadológica, englobando a análise do comportamento imobiliário setorial no período contemporâneo à data da avaliação.
- Avaliação técnica, consoante o procedimento preconizado pelas normas de avaliações oficiais vigentes – “ABNT” e “IBAPE-SP”.

3 METODOLOGIA

3.1 INTRODUÇÃO

Intervindo sempre quando da necessidade da apuração do valor de um bem, fundamentado com técnica específica, o processo avaliatório essencialmente exige:

- Conhecimento do profissional da engenharia em suas diversificadas áreas de aplicação e
- Julgamento criterioso, considerando e ponderando, simultaneamente, os vários fatores que influem diretamente na determinação do valor de uma propriedade.

3.2 MÉTODOS

Considerando-se a avaliação imobiliária citadina, ou seja, a fixação do valor de um imóvel urbano, encontramos dois (2) métodos que, pela ampla utilização e justeza de resultados, consagram-se com plenitude.

- Método Comparativo de Dados de Mercado
- Método Evolutivo

3.2.1 MÉTODO COMPARATIVO

O Método Comparativo de dados do Mercado tem por definição básica o seguinte:

"Àquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é o obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares".

Basicamente, apresenta quatro etapas distintas:

1. Caracterização da propriedade, aquilatando os elementos que a valoriza ou não.

2. Pesquisa de valores antecedentes; análise das operações imobiliárias, e, vendas ou ofertas que forneçam subsídios para a avaliação.
3. Homogeneização de antecedentes, aplicação de coeficientes que permitem uniformizar as inevitáveis variações que, destarte, a condição restrita de semelhança a ser observada na pesquisa de dados utilizáveis, influenciam na formação do valor objetivado.

Na homogeneização de valores, normalmente aplicam-se os coeficientes abaixo relacionados, não sendo necessariamente obrigatório utilizá-los em sua totalidade:

- Coeficiente de forma de pagamento;
- Coeficiente de correção pelo fator fonte;
- Coeficiente de profundidade (terrenos);
- Coeficiente de testada (terrenos);
- Coeficiente de várias frentes (terrenos);
- Coeficiente de forma (terrenos);
- Coeficiente de superfície (terrenos);
- Coeficiente de topografia (terrenos);
- Coeficiente de transposição;
- Coeficiente de área;
- Coeficiente de aproveitamento;
- Coeficiente de padrão construtivo;
- Coeficiente de idade/conservação (construção) e
- Coeficiente de atualização.

É certo que, devido as características particulares de cada avaliação, os elementos expostos acima não esgotam a matéria.

4. Determinação do valor do imóvel avaliando: de posse dos resultados homogeneizados, obtêm-se o valor básico unitário a ser adotado na avaliação, através de tratamento matemático adequado.

3.2.2 MÉTODO EVOLUTIVO

Basicamente denomina-se Método Evolutivo aquele que formula juízo sobre o custo do terreno e, de orçamento, depreciações e valorizações, para o custo das benfeitorias.

Basicamente apresenta cinco etapas distintas:

1. Avaliação do terreno através do método comparativo de dados do Mercado imobiliário setorial;
2. Estimativa do custo de reprodução das benfeitorias como novas;
3. Estimativa da depreciação da benfeitoria considerando seus aspectos construtivos;

4. Dedução da depreciação do custo de reprodução da benfeitoria como nova e
5. Soma das parcelas referentes ao valor do terreno (Vt) e do custo de reprodução das benfeitorias (Vb) como novas, depreciadas, obtendo-se o valor do imóvel.

4. VISTORIA

4.1. REGIÃO

4.1.1. LOCALIZAÇÃO

A foto aérea a seguir indica a localização do Condomínio no qual o imóvel em estudos se encontra inserido: R. França Pinto nº 38; na quadra complementada pela R. Da. Vitoria e pelas Avenidas D. Pedro I e da Saudade.

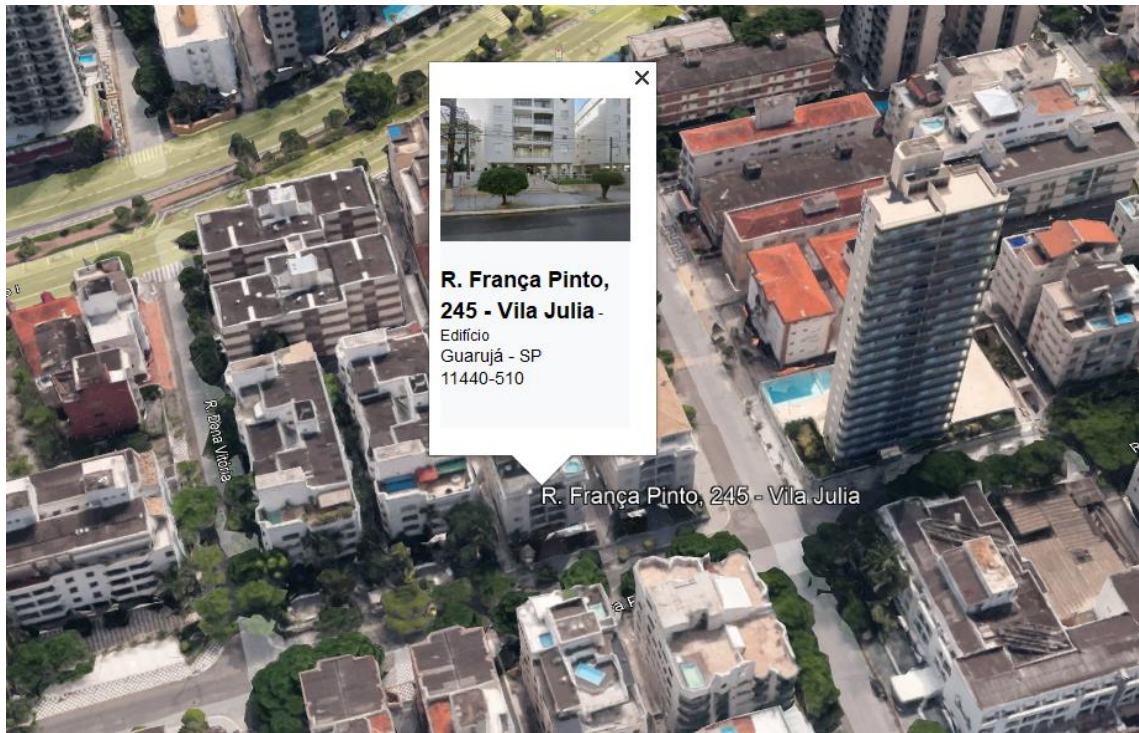


Figura 1: localização cadastral do Cond. Ed. Vila Velha – fonte: PMG

Figura 2: parcial do mapa do abairramento do município de Guarujá indicando a localização do imóvel em estudos.

4.1.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região está inserida no perímetro urbano do município de Guarujá, dispondo de melhoramentos públicos, como: guias e sarjetas, pavimentação, iluminação pública, rede elétrica, telefônica, de água, coleta de lixo, além do atendimento por diversas linhas de transporte urbano.

4.1.3. MAPA FISCAL DO MUNICÍPIO

O imóvel objeto encontra-se cadastrado pela Municipalidade sob o nº 3-0026-004-016, localizado no logradouro identificado pelo código 030139, com índice fiscal/2022 = 2.219,74.

4.1.4. ZONEAMENTO

Pela atual Lei de Uso e Ocupação do Solo do município do Guarujá, o imóvel avaliando está enquadrado na Zona "ZMD1" – "Zona de Média Densidade 1", com permissão máxima para edificar consoante quadro a seguir:

ANEXO 3a - TABELA DE ZONEAMENTO DE OCUPAÇÃO								
Zonas de ocupação (6)	Taxa de Ocupação Máxima TO (11)	Coeficiente de Aproveitamento CA (7)			Gabarito Máximo (m)	Recuos Obrigatórios Mínimos (m) (1) (4) (9) (10)		
		Mínimo	Básico	Máximo (5)		Frete (m) (3)	Lateral (2)	Fundos (m)
Alta Densidade	0,6	0,1	4	5	75	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2 acima de 11 m = 3m +h/20	4
Média Densidade 1			2,5	3	60	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2 acima de 11 m = 3m +h/20	4
Média Densidade 2			2,5	3	30	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2 acima de 11 m = 3m +h/20	4
Baixa Densidade			1	1,2	11 (12)	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2	3
Zona Industrial Naval e Pesqueira			2,5	3	30 (8)	10	3m + h/20	4
Zona Portuária e Industrial	0,6							
Zona Retroportuária e Industrial								
Zona Aeroportuária	0,6		1		11	10	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2	3
Zona Esp. de Interesse Público			1		11	5	até 8 m = 1,5 m	3
Zona Esp. de Interesse do Patrimônio							de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2	
Zona Esp. de Interesse Turístico								
Sector de Preservação Ambiental	0,1		0,1		11	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2	3
Sector de Recuperação Ambiental								
Sector de Ocupação Dirigida	0,3		1		11	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2	3
Sector de Desenvolvimento Compatível	0,6		2,5	3	60	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2 acima de 11 = 3m +h/20	4

Notas

1. Nos bairros de Pae Cará, Morinhos, Vila Zilda e Cachoeira, nos lotes com testada maior que 7 metros e menor que 10 metros é dispensável um recuo lateral e nos lotes com testada menor que 7 metros, são dispensáveis os recuos laterais e de fundos. Em lotes com menos de 100 m², o recuo de frente mínimo será de 3 metros, garantida a entrada de um carro no lote.
2. Nas avenidas Thiago Ferreira, Santos Dumont, Adhemar de Barros, D. Pedro I e Oswaldo Cruz, fica permitida a ocupação sobre as divisas laterais, com altura máxima de 6 metros, no pavimento térreo, exceto quando o recuo delimitar com logradouro público, quando será respeitado o recuo mínimo exigido em lote de esquina.
3. Será permitida a construção de guarita dentro do recuo frontal, com área máxima de 9 metros quadrados e altura máxima de 2,80 metros.
4. Nas zonas de alta e média densidade, a garagem subterrânea poderá ocupar os recuos com sobrelevação máxima de 1,60 metros no recuo frontal em relação ao passeio. Havendo sobrelevação, as muretas e divisas devem ter altura máxima de 1,40 metros.
5. Apenas nas vias estruturais e coletoras, mediante outorga de potencial construtivo.
6. Deverão ser respeitadas as restrições existentes nos registros de loteamentos e nos tombamentos referentes ao patrimônio natural e construído. Ao requerer aprovação à Prefeitura, os projetos devem ser apresentados com a aprovação dos loteamentos e condomínios que imponham restrições especiais.
7. Para cálculo do coeficiente de aproveitamento, não serão computadas as áreas comuns, de garagens, circulações horizontais e verticais, caixas d'água, banheiros, casa de máquinas e o balanço aberto das varandas.
8. Altura máxima permitida, exceto equipamentos específicos para operação dessas atividades.
9. A distância entre edificações multifamiliares em um mesmo lote, com até 11 metros de altura, será no mínimo de 3 metros, quando as fachadas não possuem aberturas ou possuem aberturas de ambiente não habitáveis. Acima de 11 metros de altura, a distância deverá ser no mínimo de 3 metros mais h/10.
10. h é a dimensão vertical entre o nível do piso do pavimento térreo e o ponto mais alto da edificação, excluindo telhados não habitáveis, caixas de água, banheiros, casas de máquinas de elevadores e antenas.
11. No cálculo da Taxa de Ocupação não é considerado o subsolo de garagem.
12. Nos lotes das zonas de Baixa Densidade inseridos nas Zonas Mistas Turísticas poderão ser construídos hotéis, apart-hotéis e condomínios residenciais multifamiliares com altura máxima de 12,50 metros e coeficiente de aproveitamento de 1,5, em lotes acima de 2.000m² (metros quadrados).
13. Nas Zonas de Baixa Densidade inseridas nas Zonas Especiais de Interesse Social, poderão ser construídos edifícios habitacionais com até 12,50 metros de altura e coeficiente de aproveitamento básico de 1,0.

4.2 CARACTERIZAÇÃO

4.2.1 CARACTERÍSTICAS DA MICRO-REGIÃO

<a> Acesso:

O imóvel objeto possui acesso direto.

 Bairro:

O imóvel avaliando encontra-se no Bairro Enseada.

<c> Transportes:

Há transporte coletivo na microrregião em questão, interligando-a aos demais bairros da cidade.

<d> Melhoramentos Públicos:

A micro-região analisada dispõe de melhoramentos públicos, tais como: rede de água encanada e esgoto, telefonia, energia elétrica, pavimentação, coleta de lixo, iluminação pública, etc.

<e> Comércio:

Nas cercanias do imóvel existem estabelecimentos comerciais de suporte básico (ex. padarias, farmácia, bancos, etc.).

<f> Utilização:

A destinação do imóvel em tela é residencial.

4.2.2 CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O Edifício "Vila Velha", no qual o imóvel objeto encontra-se inserido, é constituído por 1 (um) bloco com ; térreo ("hall" da entrada social; entrada de serviço, área de circulação, apartamento do zelador; 4 (quatro) pavimentos tipo, com 4 (quatro) unidades autônomas cada e o pavimento cobertura (6º) onde estão instalados os terraços e cômodos dos apartamento duplex 41 e 42 (unidade em estudos). Acima da cobertura encontra-se o ático (casas de máquinas e reservatório superior).

O edifício dispõe de 1 (um) elevador que servem todos os andares tipos.

Possui portaria eletrônica para a identificação dos condôminos e visitantes.

Acabamentos:

Externos:

Fachadas: revestidas em pastilhas.

Recuos: revestidos em pedra Miracema e São Tomé (entrada social do edifício).

Garagens: com pisos em pedra Miracema.

Internos:

O piso do "hall" da entrada social é revestido em porcelanato; as paredes parte em massa sob pintura em látex; esquadria em vidro temperado e forro em gesso.

As escadarias são revestidas em granilite com paredes em massa sob pintura em látex.

O edifício foi construído em base às plantas aprovadas pela Municipalidade, possuindo Carta de Habite-se expedida sob o processo nº 10.547/83 (no ano 1983), possuindo, portanto, a idade cronológica de 39 (trinta e nove) anos.

A unidade avalianda, apartamento cobertura duplex nº 42, está situada no 4º e 5º andares, sendo constituída pela seguinte composição: no primeiro pavimento ou pavimento inferior – sala, pequeno "hall" de distribuição interna, 2 (dois) quartos, 1 (um) banheiro, cozinha e área de serviço com 1 (um) banheiro. No segundo pavimento ou pavimento superior – amplo terraço em "L" com churrasqueira, 1 (uma) sala e 1 (uma) suíte.

- acabamentos construtivos:

- nas áreas secas (sala, dormitórios, "hall"): pisos revestidos em cerâmica, paredes revestidas convencionalmente sob pintura em látex, esquadrias de alumínio e forro em laje.
- nas áreas molháveis (banheiros, cozinha, área de serviço e terraço): pisos revestidos em cerâmica, paredes (exceto terraço) revestidas com massa e pintura em látex, esquadrias (exceto terraço) em alumínio e forro (exceto terraço) em gesso.

Estado de conservação: na data de nossa vistoria (data do laudo) o estado de conservação da unidade em estudos, considerando a sua idade, pode ser enquadrado como imóvel em estado regular de conservação.

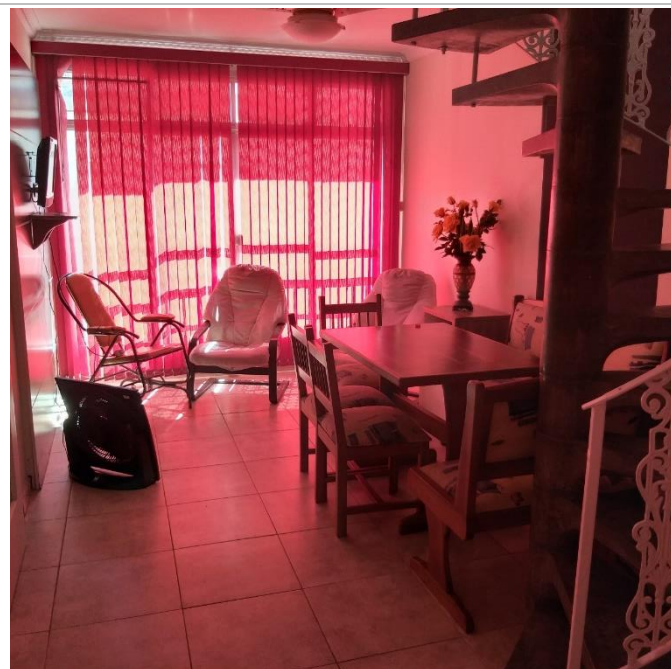
Por fim, as características arquitetônicas do edifício e os materiais de acabamento nele empregado, observados na data da vistoria técnica, permitem enquadrá-lo no patamar de classificação de "Edifício de Padrão Médio, nos moldes do item 1.1.3 do estudo "Índices – Unidades Padronizadas - 2019, do IBAPE-SP.

Notação: a vistoria interna do apartamento objeto foi inteiramente acompanhada pela síndica e por um funcionário do condomínio.

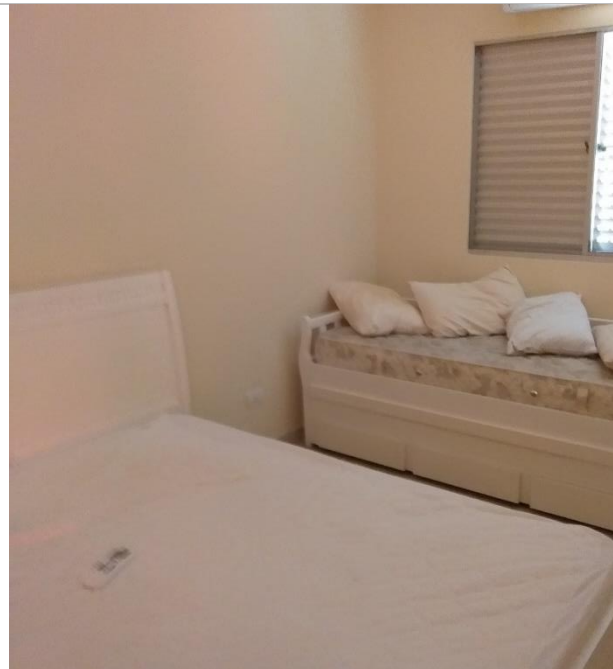
4.3 DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

A seguir apresentamos o documentário fotográfico do imóvel objeto (apto. 42), extraído na data da vistoria, assim como do condomínio em que o mesmo se encontra inserido.

TOMADAS INTERNAS DO APARTAMENTO AVALIANDO: APTO. Nº 42



F 1

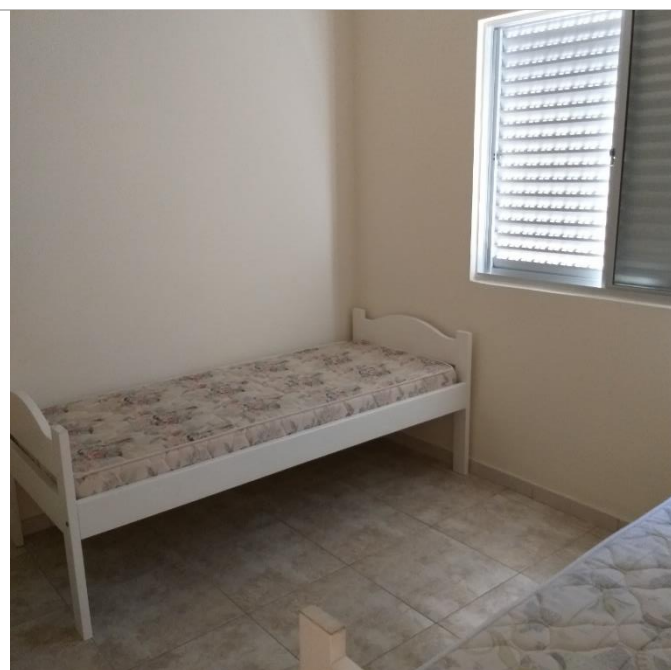


F 2

LEGENDAS

F1: Sala do primeiro pavimento ou pavimento inferior do apartamento em estudos.

F2: Dormitório 1 (no pavimento inferior).



F 3



F 4

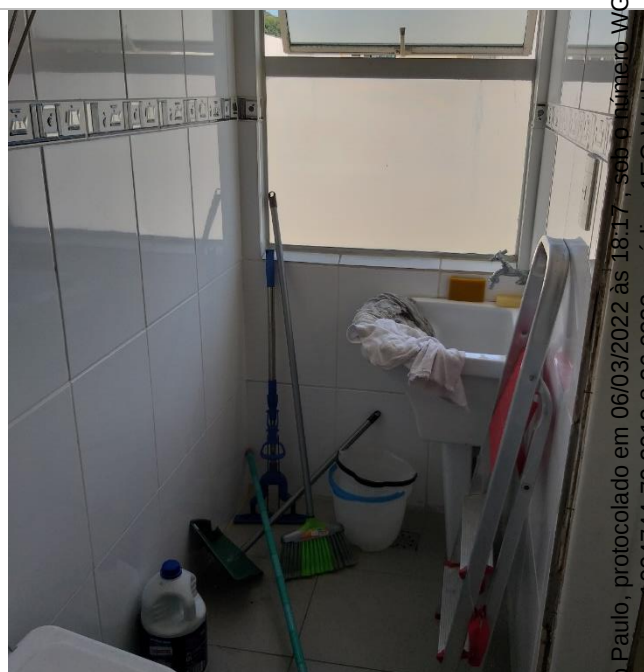
LEGENDAS

F3: Dormitório 2 (no pavimento inferior).

F4: Banheiro (pavimento inferior).



F 5



F 6

LEGENDAS

F5: Cozinha (pavimento inferior).

F6: Área de serviço.



F 7

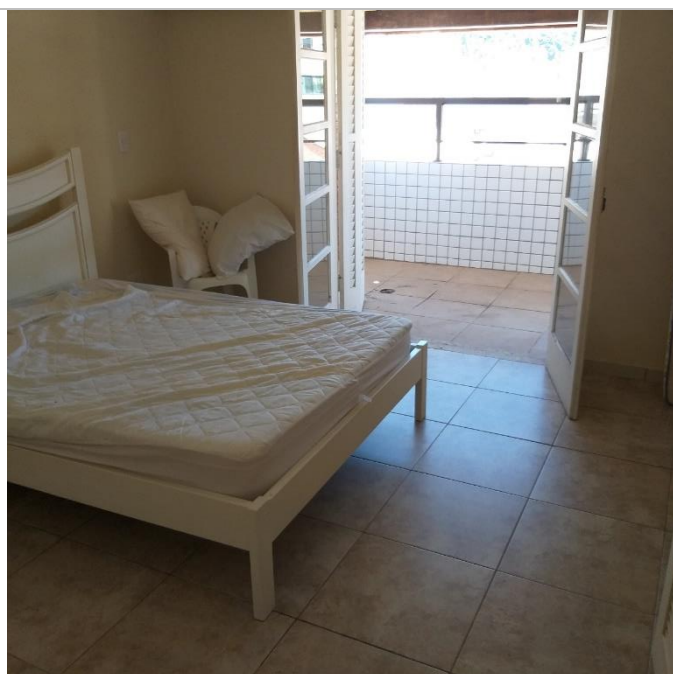


F 8

LEGENDAS

F7: Banheiro da área de serviço.

F8: Sala (no segundo pavimento ou pavimento superior).



F 9

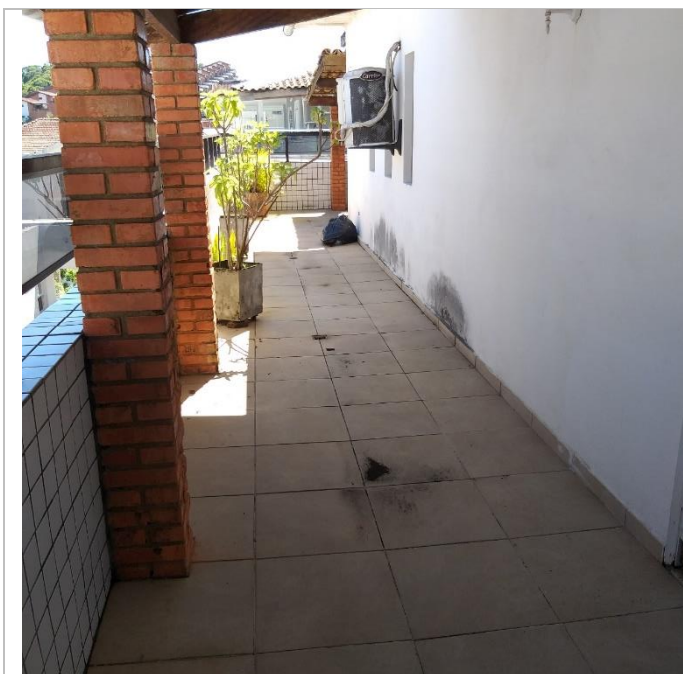


F 10

LEGENDAS

F9: Dormitório suíte (pavimento superior).

F10: Banheiro do dormitório suíte.



F 11



F 12

LEGENDAS

F11: Vista de parte do terraço do apartamento objeto – com acesso à suíte.

F12: Vista da outra parte do apartamento em estudos – acesso à sala.

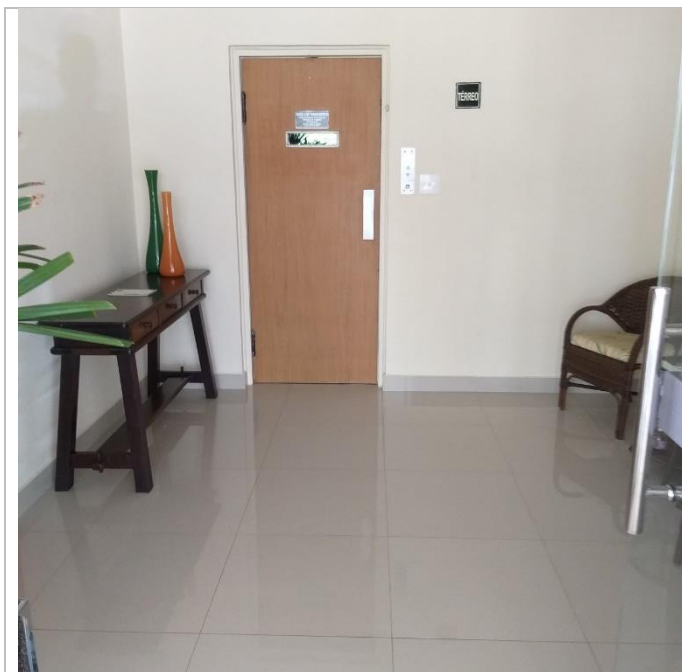


F 13

LEGENDA

F13: Vista da churrasqueira instalada em outra parte do terraço do apartamento objeto.

TOMADAS DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILA VELHA.



F 14



F 15

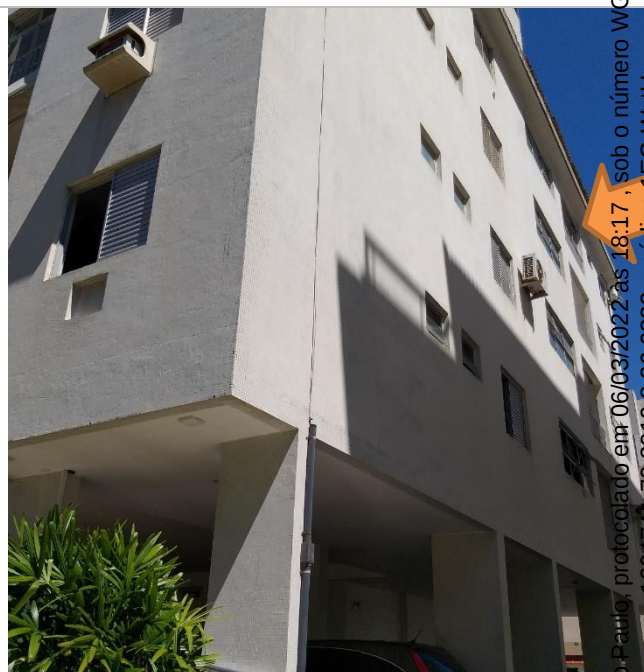
LEGENDAS

F14: Mostra do "hall" de entrada social do edifício.

F15: Mostra da entrada social – acesso ao "hall" da entrada social.



F 16



F 17

LEGENDAS

F16: Mostra parcial da garagem do condomínio.

F15: Mostra da fachada lateral do edifício. A seta editada na foto indica a janela da sala de apartamento objeto, aquela localizada no seu primeiro pavimento (pavimento inferior).

5 PROCEDIMENTO DE CÁLCULOS**5.1 VALOR DO TERRENO**

O valor do terreno é dado pela seguinte expressão:

$$Vi_T = St \times [(Vua \times (\sum Ci - n + 1))]$$

onde:

Vi_T = valor do imóvel (terreno)

St = área do terreno

Vua = Valor unitário avaliado

Ci = Coeficientes

n = número de coeficientes

<a> Valor Básico Unitário:

Para a determinação do valor básico unitário em R\$/m², analisar-se-á a valorização dos terrenos urbanos na forma preconizada pelas Normas Técnicas vigentes.

Para a análise da valorização imobiliária, adotamos o seguinte resumo:
Pesquisa de terrenos para compor a amostra representativa do mercado imobiliário setorial.

Homogeneização dos valores pesquisados, conforme as normas de avaliação vigentes, adotando-se o seguinte roteiro:

- Equivalência Financeira calculada com base na previsão inflacionária;
- Equivalência de Tempo para os elementos pesquisados com datas diferentes, através dos índices do custo de vida do FIPE;
- Equivalência de Situação com a transposição de locais, pelos índices fiscais da Prefeitura Municipal;
- Elasticidade de oferta de 10 %, para compensar a superestimativa.

 Fator de testada:

A expressão a ser utilizada é:

$$F_t = (a : ar)^f$$

onde:

a = frente efetiva do imóvel

ar = frente de referência da zona

f = expoente de fator de frente

<c> Fator de Profundidade

O fator de profundidade é calculado considerando-se as profundidades de referência da zona .

- Profundidade Mínima (Mi)

- Profundidade Máxima (Ma)

A profundidade do terreno, para efeito de cálculo, dada pela profundidade equivalente que é determinada pela expressão:

$$f = st \div a$$

onde:

f = profundidade equivalente

St = área do terreno

a = frente do terreno

<d> Fator de Esquina

O fator de esquina ou de várias frentes é dado pela Tabela 1 – Grupos I e II da “Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos – IPAPE-SP 2011.

5.1.1 PARADIGMAS

SITUAÇÃO PARADIGMA IBAPE / 2011**5ª Zona****Fr = 16,00 (Mínimo)****Pmi = -****Pma = -****Grupo II****Incorporações Padrão Médio****"f" (não se aplica)****"p" (não se aplica)****Múltiplas frentes ou esquina Aplica-se item 10.3.3 da norma**

Nota: não sendo possível a obtenção de elementos comparativos (**terrenos**) suficientes no mínimo para cumprir a normativa na efetivação dos cálculos retro elencados, arbitra-se, valendo-se de consultas realizadas em imobiliárias da região em estudos, o valor de comercialização de terrenos similares ao terreno objeto (condomínio em estudos), o valor médio de R\$2.500,00/m² (dois mil e quinhentos reais por metro quadrado).

5.2 VALOR DA CONSTRUÇÃO

O valor da benfeitoria será dado pela seguinte fórmula geral:

$$V_c = S_c \times V_{uc} \times F_{ob}$$

onde:

V_c = valor da construção

S_c = área da construção

V_{uc} = valor unitário de venda da construção

F_{ob} = fator de obsolescência (depreciação)

<a> Área de construção

A área útil foi obtida consoante matrícula do imóvel objeto juntada aos autos do presente processo.

 Valor unitário de venda da construção

Basear-se-á no estudo "Índice de Unidades Padronizadas (IUP), o qual possui o objetivo subsidiar a avaliação de edificações das tipologias de *Apartamentos* e *Escritórios* – denominadas Unidades Imobiliárias Padronizadas em complemento ao Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (VEIU) editado pelo IBAPE/SP em 2017 e atualizado neste ano de 2019.

<c> Depreciação

Para a apropriação da depreciação adotar-se-á o método combinado de "Ross – Heidecke" 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 Obsolitoismo" e ao estado de Conservação "Foc", dado pela seguinte formulação:

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

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 AVALIAÇÃO

6.1 CRITÉRIO

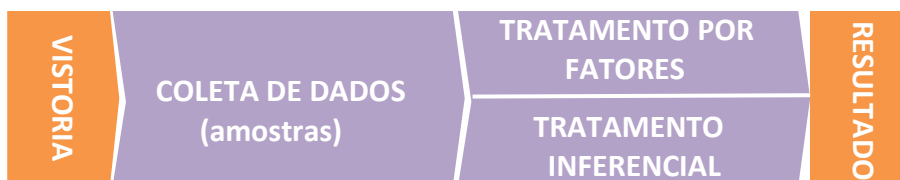
O presente Laudo Avaliatório terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas normas técnicas vigentes: ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e, principalmente, a do IBAPE-SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias – Departamento de São Paulo.

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".

Procedimentos:

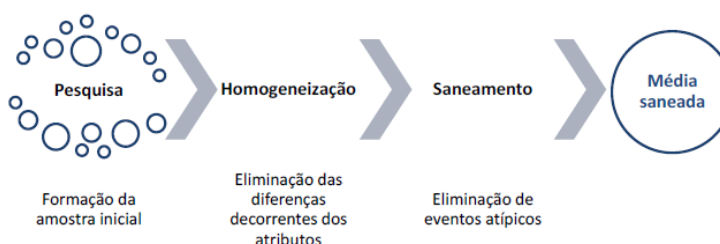
FASES – METODOLOGIA



- Planejamento da pesquisa
- Levantamento dos dados
- Verificação dos dados amostrais
- 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.

- 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 condomínios próximos 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 42

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\$ 3.006,26/m² (três mil e seis reais e vinte e seis 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	= 196,73m ²
Vu	: valor unitário	= R\$ 3.006,26 /m ²

resulta:

$$Vi = 196,73m^2 \times R\$ 3.006,26/m^2$$

$$Vi = R\$ 591.421,70$$

em números redondo:

$$VI = R\$ 591.422,00$$

7 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

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

$Vi_{(ap \ n^{\circ}42 - Cond. Ed. Vila Velha)} = R\$ 591.422,00$ (quinhentos e noventa e um mil, quatrocentos e vinte e dois reais)
– Data base = agosto/2018

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

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 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, mesmo com a atual condição recessiva do mercado imobiliário, 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 média 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 DESAQUECIMENTO
c) número de ofertas	: MÉDIO;
d) absorção pelo mercado	: NORMAL;
e) público alvo para absorção do bem	: CLASSE MÉDIA/ALTA;
f) facilitadores para negociação do bem	: PADRÃO CONSTRUTIVO MÉDIO E BOA LOCALIZAÇÃO.

9. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO

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		
		III	II	I
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 ENCERRAMENTO**10.1 ANEXO**

- 1- Pesquisa de mercado - Elementos comparativos (5)
- 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 42 do Condomínio Edifício Vila Velha – R. R. França Pinto nº 245, bairro Enseada, município de Guarujá-SP	
R\$ 591.422,00 (quinhentos e noventa e um mil, quatrocentos e vinte e dois reais)	
Data base = março/2022	

10.3 TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação, que consta de 23 (vinte e três) páginas e 2 (dois) anexos, seguindo esta datada e assinada por este perito avaliador.

Guarujá, 07 de março de 2022.


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

ANEXO I

**PESQUISA DE MERCADO
ELEMENTOS COMPARATIVOS
APARTAMENTOS COBERTURAS
(5)**

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

I- LOCAL DA AVALIAÇÃO

R. França Pinto, 245, bairro Enseada, Guarujá-SP
Setor 3 - Quadra 0026 - I.F. = 2.219,74/22 - Zona
"ZAD"

II- MÉTODOS E CRITÉRIOS DE TRATAMENTO

Normas Para Avaliações de Imóveis IBAPE-SP;

- Elasticidade dos negócios imobiliários serão aplicados os fatores de 0,9 a 0,95 (fator oferta);
- Transporte de local, na proporção dos preços da Planta Genérica instituída pela Prefeitura Municipal de Guarujá, válida para o ano de 2022 que consigna para o ponto em estudos (R. França) o Índice Fiscal "I.F." acima assinalado;
- Padrão construtivo;
- Estado de conservação;
- Área útil

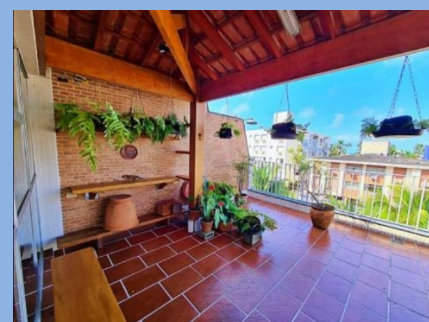
JOSÉ LUIZ**FARAH****ENGENHEIRO CIVIL**
CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES**AMOSTRA**

Elemento nº	1	02/2022
Endereço:	R. França Pinto, 11	I.F. = 2.219,74
Bairro:	Enseada	Cidade: Guarujá UF: SP
Fonte/ telefone:	Guarujá Beach Imóveis – (13) 3357-8586	
Tipo:	Apartamento cobertura duplex	
Área priv. (m²)	122,00	Status: Oferta
Preço:	R\$ 450.000,00	R\$/ m² 3.504,10
Obs.: apartamento considerado em estado regular de conservação Fator oferta: 0,95		



JOSÉ LUIZ**FARAH****ENGENHEIRO CIVIL**
CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Elemento nº	2	02/2022
Endereço:	R. França Pinto, 135	I.F. = 2.219,74
Bairro:	Enseada	Cidade: Guarujá UF: SP
Fonte/ telefone:	Imobiliária Sol e Mar – (13) 3386-4037	
Tipo:	Apartamento cobertura	
Área priv. (m²)	110,00	Status: Oferta
Preço:	R\$ 550.000,00	R\$/ m² 4.750,00
Obs.: apartamento considerado em estado novo/regular de conservação Fator oferta: 0,95		



JOSÉ LUIZ**FARAH****ENGENHEIRO CIVIL**
CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Elemento nº	3	02/2022
Endereço:	R. França Pinto, 171	I.F. = 2.219,74
Bairro:	Enseada	Cidade: Guarujá UF: SP
Fonte/ telefone:	Brunella Imóveis – (13) 3351-1818	
Tipo:	Apartamento cobertura	
Área priv. (m²)	120,00	Status: Oferta
Preço:	R\$ 690.000,00	R\$/ m² 5.175,00
Obs.: apartamento considerado em estado regular de conservação Fator oferta: 0,90		

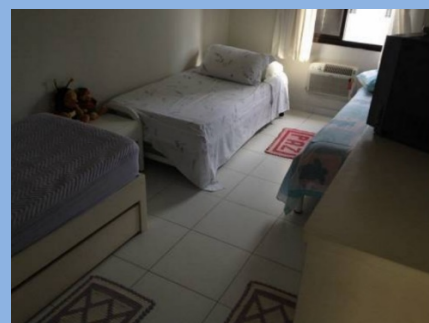
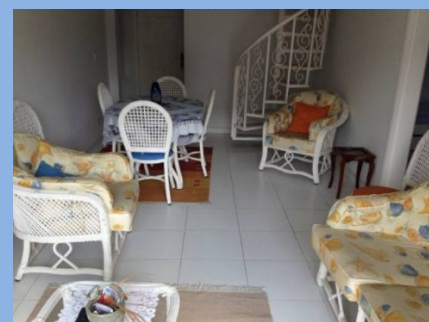
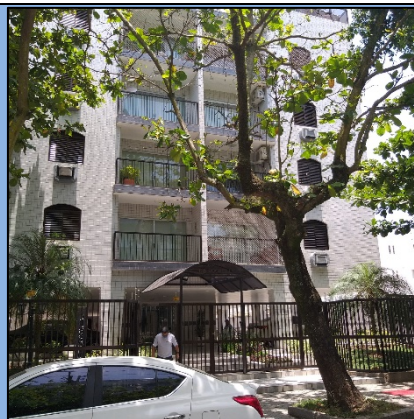


JOSÉ LUIZ

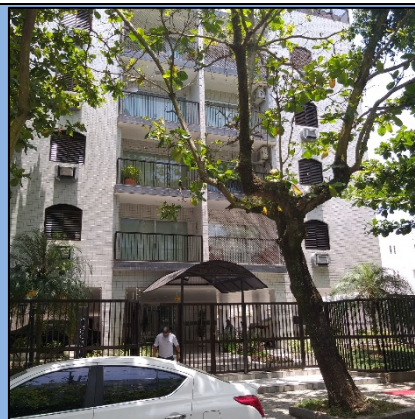
FARAH

ENGENHEIRO CIVIL
CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Elemento nº	4	02/2022
Endereço:	R. França Pinto, 366 – cob 42	I.F. = 2.219,74
Bairro:	Enseada	Cidade: Guarujá UF: SP
Fonte/ telefone:	Goulart Administração – (13) 3357-7069	
Tipo:	Apartamento cobertura	
Área priv. (m²)	200,00	Status: Oferta
Preço:	R\$ 585.000,00	R\$/ m² 2.778,75
Obs.: apartamento considerado em estado regular de conservação Fator oferta: 0,95		



Elemento nº	5	02/2022
Endereço:	R. França Pinto, 366 – cob 52	I.F. = 2.219,74
Bairro:	Enseada	Cidade: Guarujá UF: SP
Fonte/ telefone:	Átila Imóveis – (13) 3329-2500	
Tipo:	Apartamento cobertura	
Área priv. (m²)	200,00	Status: Oferta
Preço:	R\$ 690.000,00	R\$/ m² 3.105,00
Obs.: apartamento considerado em estado regular de conservação Fator oferta: 0,90		



ANEXO II

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

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES

Imóvel - ap. cob. 42 Cond. Ed. Vila Velha I - R. França Pinto, 245, Enseada, Guarujá-SP

QUADRO DE ELEMENTOS DA AMOSTRA (pesquisa de mercado - apartamentos coberturas)

N	ÍNDICE FISCAL	PREÇO R\$	PADRÃO CONSTR. ACABAMENTO	IDADE	ÁREA ÚTIL	QTE VAGAS	DATA	Vut R\$/m ²	Vuc R\$/m ²	Foc	Ca
1	2.219,74	450.000,00	AP MÉDIO	30	122,00	1	fev-22	2500,00	8.062,52	0,6874	3,0
2	2.219,74	550.000,00	AP MÉDIO	25	110,00	2	fev-22	2500,00	8.957,38	0,7597	3,0
3	2.219,74	690.000,00	AP MÉDIO	30	120,00	2	fev-22	2500,00	8.957,38	0,6874	3,0
4	2.219,74	585.000,00	AP MÉDIO	35	200,00	1	fev-22	2500,00	8.062,52	0,6209	3,0
5	2.219,74	690.000,00	AP MÉDIO	35	200,00	1	fev-22	2500,00	8.062,52	0,6209	3,0

qt R\$/m ²	qc R\$/m ²	Pt	Pc	Fa	Ftr	qu R\$/m ²	descarte
833,33	5542,50	13,07%	86,93%	0,94	0,7921	2.775,66	
833,33	6804,74	10,91%	89,09%	0,93	0,6527	3.100,39	
833,33	6157,66	11,92%	88,08%	0,94	0,7209	3.730,79	
833,33	5005,86	14,27%	85,73%	1,00	0,9219	2.561,84	
833,33	5005,86	14,27%	85,73%	1,00	0,9219	2.862,62	

c: comparativo

Foca: fator de obsolescência para o avaliando(0,5616) - 39 anos - imóvel em estado de conservação regular

I. F. avaliando 2219,74

Ca = coeficiente de aproveitamento

Vut = valor unitário de terreno

Vuc = valor unitário da construção

a: avaliando

Vuca: valor un. const. avaliando(4,568x1.765,00 = R\$8.062,52/m²- mar./22)

Au = área útil do avaliando 196,73

				$\Sigma =$	15.031,30
	2.775,66			Média =	3.006,26
	3.100,39		Limite superior =		3.908,14
	3.730,79		Limite inferior =		2.104,38
	2.561,84	1ª Média Saneada =	1ª Média saneada		3.006,26
	2.862,62	Limite superior=			3908,14
		Limite inferior=			2104,38
		2ª Média Saneada =	2ª Média saneada		3.006,26
DESVPAD=	448,64	Assim,			
$\bar{X}$ =	3.006,26	Vap42 =	Au x qu		
LI=	2.699,28	Vap42 =	591421,6792		
LS=	3.313,24				
CV=	0,15				

Em números redondos, permitido por norma:

Vap42 = 591.422,00 p/mar./2022

 AP = 0,20 Como AP = 20% ≤ 30% **GRAU DE PRECISÃO III**

Conforme item 13.4 da Norma IBAPE-SP e item 9.2.3 NBR 14.653-2/2011

VALIDAÇÃO DA AMOSTRA

☐

1	2.775,66
2	3.100,39
3	3.730,79
4	2.561,84
5	2.862,62

VALOR CRÍTICO PARA 5 AMOSTRAS

1,65

RESULTADO

d inferior

0,99

amostra pertinente

d superior

1,61

amostra pertinente

Média = 3.006,26

DesvPad = 448,64

Intervalo de Confiança

1,2 = 3607,51

CV= 0,15

0,8= 2465,13

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

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:

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

$$Li = X - t_c * S / ((n-1) ^ 0.5)$$

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

$$LS = X + t_c * S / ((n-1) ^ 0.5)$$

onde, $t_c = 1,53$

Assim,

LI = 2.699,28

LS = 3.313,24

CÁLCULO DO CAMPO DE ARBITRIO

Campo de arbítrio: 2.699,28 e 3.313,24

Área: 196,73 531029,90 e 651813,46

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Valor unitário adotado = Valor unitário médio Vap42 = R\$ 591.422,00

ELEMENTOS	1	2	3	4	5
TIPO	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
VALOR	427.500,00	522.500,00	621.000,00	555.750,00	621.000,00
ÁREA	122,00	110,00	120,00	200,00	200,00
Vub	3.504,10	4.750,00	5.175,00	2.778,75	3.105,00
Vu	2.775,66	3.100,39	3.730,79	2.561,84	2.862,62
AMPLITUDE	-20,79	-34,73	-27,91	-7,81	-7,81

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

**GRÁFICO DE UNITÁRIOS OBSERVADOS
versus
UNITÁRIOS ESTIMADOS PELO MÉTODO**

