

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA nº 060082481-1

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DE SÃO VICENTE

Processo: nº 4005450-75.2013.8.26.0590

Cartório : 5º Ofício Cível

Ação : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Autor : CONDOMINIO EDIFICIO COSTA BRANCA

Réu : LUIZ ROGÉRIO LIMA LADEIRA E OUTRA

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA, engenheiro civil, honrado com a nomeação de perito judicial por V. Exa. nos autos em epígrafe, tendo realizado vistoria do imóvel penhorado e pesquisado o mercado imobiliário da região de compra e venda de apartamentos com as mesmas características da unidade em estudos vem, respeitosamente, apresentar o resultado do seu trabalho consubstanciado no **LAUDO DE AVALIAÇÃO** em anexo, o qual requer a sua juntada no processo em referência.

Termos em que

Pede juntada e deferimento

São Vicente, 17 de Maio de 2.018.



JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA
Perito Judicial

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA nº 060082481-1

1 – OBJETIVO

-2-

O presente laudo tem por objetivo a avaliação imobiliária o apartamento nº 31, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Edifício Costa Branca situado à Avenida Prefeito José Monteiro nº 732, no Jardim Independência, em São Vicente, objeto da penhora nos autos.

2 – RESUMO EXECUTIVO

De acordo com a pesquisa de mercado e cálculos apresentados no presente laudo, de acordo com a norma técnica da NBR 14.653 – 2 da ABNT, avaliamos o imóvel penhorado no valor de:

V_{apto} = R\$ 250.000,00
(Duzentos e cinquenta mil reais)
Data base: Maio de 2.018

3 – VISTORIA

As principais características do imóvel penhorado são assim descritas:

3.1 - LOCALIZAÇÃO

Situa-se a unidade autônoma objeto da avaliação no 3º andar ou 4º pavimento sob o nº 31 do Edifício Costa Branca localizado na Avenida Prefeito José Monteiro nº 732, na quadra completada pela Avenida Monteiro Lobato, Rua Dr. Fernando Costa e Rua Pero Lopes de Souza, no Jardim Independência, em São Vicente, conforme indicado na foto aérea reproduzida na página seguinte.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA nº 060082481-1

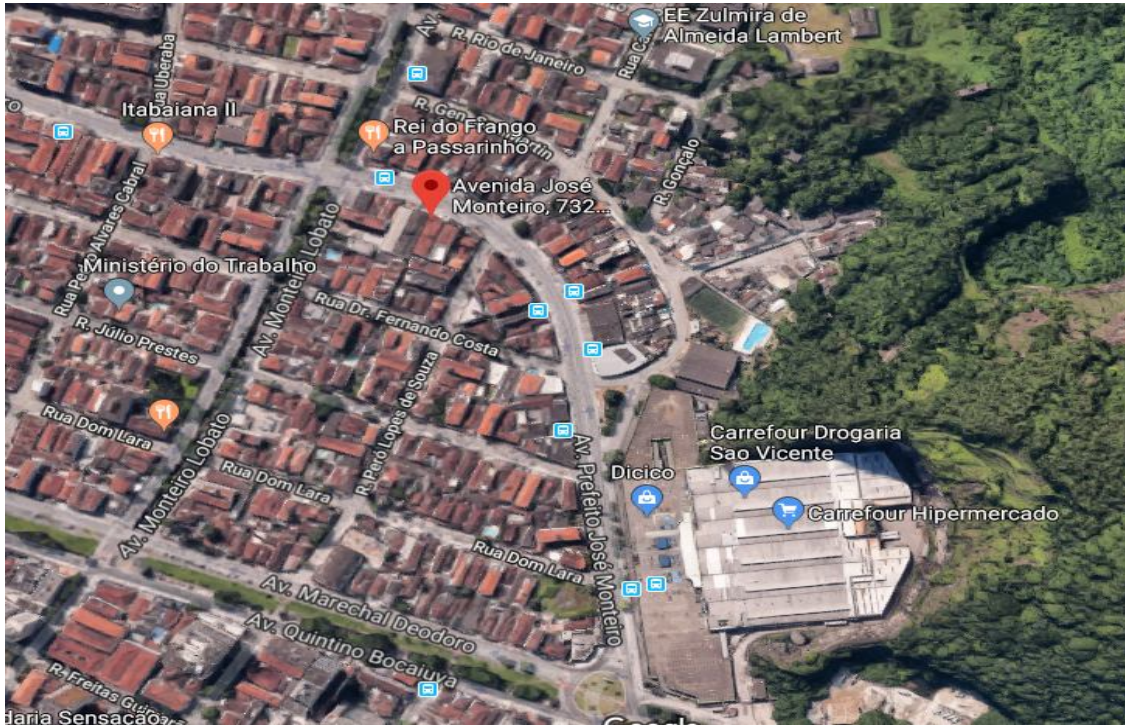


Foto aérea com a localização do edifício onde se situa o apartamento avaliado
Av. Prefeito José Monteiro n ° 732 – São Vicente



Foto 1 – Vista frontal do Edifício Costa Branca onde se situa o apartamento avaliado no 3º andar indicado na foto



Foto 2 – Av. Prefeito José Monteiro na quadra onde se localiza o prédio do apartamento avaliado

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA nº 060082481-1

3.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

-4 -

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e infraestrutura urbana, tais como: sistema de drenagem com galerias de água pluviais, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, iluminação pública, luz elétrica domiciliar, rede de água encanada, rede telefônica, rede de esgoto sanitário, coleta de lixo, conservação viária, serviços de correio, internet 3G e 4G, transportes coletivos municipais e intermunicipais.

3.3 – EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Os equipamentos comunitários urbanos disponíveis na região são: segurança (delegacia de policia), educação (escolas) e saúde (unidade básica de saúde).

3.4 – FRAÇÃO IDEAL NO TERRENO

Cabe ao apartamento penhorado à fração ideal correspondente a 43,9101 m² do todo do terreno, conforme certidão imobiliária da Matrícula nº 119.184 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente de fls. 14, 116, 152 e 219 dos autos.

3.5 – ÁREA CONSTRUÍDA

Trata-se da unidade autônoma constituída pelo apartamento de nº 31, situado no 3º andar ou 4º pavimento do Edifício Costa Branca, contendo sala, dois quartos, cozinha, banheiro, área de serviço, quarto e WC de empregada. Acha-se cadastrado sob o contribuinte nº 2.33.00245.0150.000732-017 da Prefeitura Municipal de São Vicente.

Os acabamentos internos desse apartamento são assim descritos:

Rua Dr. Roberto Shoji nº 347 – Conjunto 62 – Torre Isabela – Bairro Boqueirão - Praia Grande

Tel. 3471-3511 - CEP 11.701-030 - e-mail jperalta@terra.com.br

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA nº 060082481-1

a) Áreas secas (sala, quartos, hall):

- 5 -

- Pisos: cerâmicos;
- Paredes: pintadas a base de látex sobre massa corrida;
- Esquadrias: de madeira e de alumínio;

b) Áreas molhadas (cozinha, banheiro, a.s.):

- Pisos: cerâmicos;
- Paredes: revestidas com azulejos até o teto;
- Esquadrias: metálicas e de madeira.

O estado de conservação do apartamento é considerado entre regular e necessitando de reparos simples, como se vê nas fotos ilustrativas a seguir:



Foto 3 – Sala do apartamento



Foto 4 – Quarto do apartamento



Foto 5 – Vista de outro quarto do apartamento

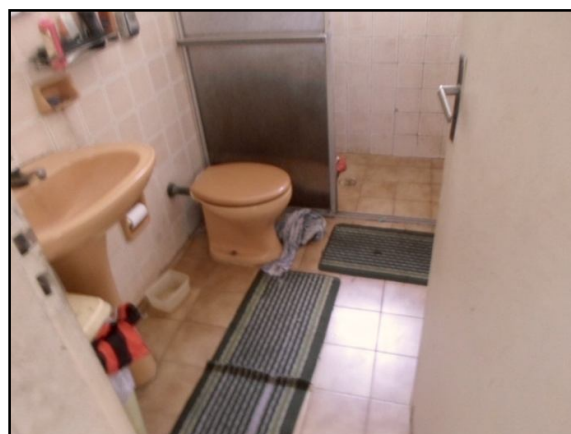


Foto 6 – Vista interna do banheiro do apartamento

Rua Dr. Roberto Shoji nº 347 – Conjunto 62 – Torre Isabela – Bairro Boqueirão - Praia Grande

Tel. 3471-3511 - CEP 11.701-030 - e-mail jpperalta@terra.com.br

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA**ENGENHEIRO CIVIL - CREA nº 060082481-1**

- 6 -



Foto 7 – Cozinha do apartamento

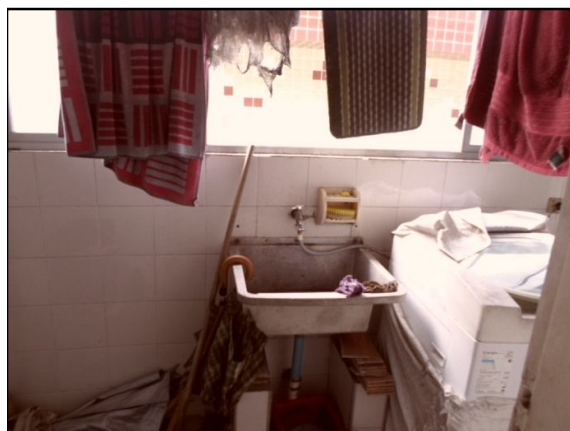


Foto 8 – Área de serviço do apartamento



Foto 9 – Quarto de empregada do apartamento

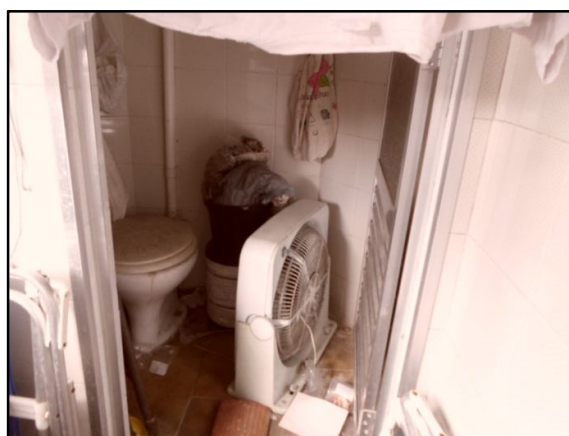


Foto 10 – WC de serviço do apartamento

O Edifício Costa Branca é um prédio de natureza residencial de um único bloco contendo térreo e três pavimentos tipo.

O andar térreo possui garagem coletiva e uma vaga privativa fechada para guarda de veículos, e entrada para os apartamentos. Os três pavimentos tipo superiores são distribuídos apartamentos sendo três unidades autônomas por andar num total de 12 apartamentos. Não é dotado de elevador. Cabe ao apartamento uma vaga na garagem coletiva do térreo.

Rua Dr. Roberto Shoji nº 347 – Conjunto 62 – Torre Isabela – Bairro Boqueirão - Praia Grande

Tel. 3471-3511 - CEP 11.701-030 - e-mail jpperalta@terra.com.br

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA nº 060082481-1

As características construtivas de -7- acabamento classificam o imóvel como "Apartamento de Padrão Simples - sem elevador", segundo o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE - SP.

A Matrícula nº 119.184 de fls. 14, 116, 152 e 219 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente especifica a área construída total do apartamento nº 31 do Edifício Costa Brava com 107,264 m², sendo 78,475 m² de área útil e 28,789 m² de área comum, conforme reprodução parcial da certidão dessa matrícula.

NELSON ROBERTI DA COSTA OFICIAL		Cartório de Registro de Imóveis de S.Vicente ESTADO DE SÃO PAULO	
matrícula	ficha	Livro n.º 2 - Registro Geral	
119184	-01	<p>IMÓVEL: O APARTAMENTO Nº 31, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do EDIFÍCIO COSTA BRANCA, situado à Avenida Prefeito José Monteiro, 732, nesta cidade e comarca de São Vicente, com a área útil construída de 78,475m², área comum de 28,789m², e área total construída de 107,264m², pertencendo-lhe uma fração ideal de 43,910m² do todo do terreno e demais coisas de uso e propriedade comum de todos os condôminos.</p>	
CONTRIBUINTE: 2.33.245.0150.0732.017			

AC apto nº 31 = 107,264 m²

4 – AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

4.1.1 – NORMAS TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO

A presente avaliação obedeceu às recomendações das seguintes Normas Técnicas:

- NBR 14653-1:2011 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais – Fixa as diretrizes para avaliação de bens em geral, quanto à classificação da sua natureza; instituição de terminologias, definições, símbolos e abreviaturas; classificação de sua natureza; descrição das atividades

Rua Dr. Roberto Shoji nº 347 – Conjunto 62 – Torre Isabela – Bairro Boqueirão - Praia Grande

Tel. 3471-3511 - CEP 11.701-030 - e-mail jpperalta@terra.com.br

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA nº 060082481-1

básicas; definições de metodologias básicas; especificação das avaliações; -8- requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação;

- NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos – Fixa as diretrizes para avaliação de imóveis urbanos, segundo os parâmetros descritos na NBR 14653-1:2001, objetivando a identificação do valor de mercado do imóvel urbano;
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de Avaliação - 2011 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP. Fornece diretriz, consolida conceitos, métodos e procedimentos gerais e estabelece padrões aceitos e aprovados pelo IBAPE/SP para elaboração de avaliações de imóveis urbanos com harmonização e adequação aos princípios básicos das Partes 1 e 2 da NBR 14.653 e das normas do IVSC International Valuation Standards Committee e da UPAV – Unión Panamericana de Asociaciones Valuación como Normas Panamericanas.

Essas normas avaliatórias fornecem diretrizes, consolidam conceitos, métodos e procedimentos gerais para realização de avaliações de bens e exigem a necessidade de estudos científicos de mercado, aplicação de metodologias e ferramentas estatísticas específicas da Engenharia de Avaliações.

A avaliação levada a efeito produz valor que expressa às condições vigentes no mercado imobiliário e, portanto representam o **Real Valor de Mercado**.

Segundo a norma técnica NBR 14.653 – Parte 1 – Procedimentos Gerais, entende-se por valor de mercado de um bem imóvel, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente o bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

Rua Dr. Roberto Shoji nº 347 – Conjunto 62 – Torre Isabela – Bairro Boqueirão - Praia Grande

Tel. 3471-3511 - CEP 11.701-030 - e-mail jpperalta@terra.com.br

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA nº 060082481-1

Procurou-se justificar as conclusões, -9- fornecendo-se os critérios empregados e os elementos que serviram de parâmetros e bases de cálculo dos valores dos imóveis.

4.1.2 – MÉTODO AVALIATÓRIO APLICADO

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, foi adotado como método o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, tendo em vista que foi possível pesquisar no mercado imobiliário número de amostras suficientes de apartamentos de dois dormitórios em prédios sem elevador e garagem coletiva em ofertas no mesmo Jardim Independência e circunvizinhanças.

O método comparativo direto é aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características similares e localizados na mesma região geo-econômica.

Este método técnico de avaliação é o mais recomendado pelas Normas Avaliatórias, pois se calcula o valor de mercado do imóvel (valor comercial), através de elementos comparativos significativamente semelhantes, onde os preços pesquisados são aqueles praticados e conhecidos no mercado imobiliário da região onde se situa o imóvel avaliando.

4.2 - VALOR UNITÁRIO DE VENDA

Para a fixação do valor unitário de venda foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o qual consiste na determinação do seu valor do metro quadrado de venda de apartamentos de dois dormitórios em edifício sem elevador e com garagem coletiva, através da comparação de preços de compra e venda de outros apartamentos, pesquisados no livre mercado da mesma região geoeconômica, considerando-

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA nº 060082481-1

se as características e atributos específicos de cada um dos imóveis-10- comparados quanto: a localização, área construída, padrão construtivo e estado de conservação.

O levantamento de dados de mercado imobiliário, proveniente de pesquisas de preços de campo, junto aos proprietários, corretores especializados e/ou imobiliárias credenciadas e classificados de imóveis em sites da internet. Forneceu elementos comparativos de apartamentos em oferta na região, que após rigorosa qualificação, seleção e homogeneização, obtendo-se o resultado final do valor unitário de venda de apartamento de características idênticas ao em estudos.

4.2.1 - TRATAMENTO POR FATORES DOS VALORES PESQUISADOS

Conforme enunciado anteriormente a norma técnica NBR 14.653 – Parte 2 determina que no tratamento dos dados pesquisados, aplicável ao Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, devem ser utilizados fatores de homogeneização que reflitam o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Os fatores que influenciam nos preços de compra e venda de apartamentos em geral são: localização, área construída, padrão construtivo e estado de conservação.

Os valores unitários pesquisados homogeneizados resultam da aplicação de todos os fatores de homogeneização sobre o preço original.

Como os valores variam em função da sua localização, área construída, padrão construtivo, estado de conservação, torna-se necessário proceder ao tratamento por fatores dos valores para a situação paradigma do imóvel em estudos que na técnica denomina-se de “homogeneização”. Para atender ao que preconiza as Normas Avaliatórias em vigor, adotou-se o ajustamento dos preços pelo processo de homogeneização

Rua Dr. Roberto Shoji nº 347 – Conjunto 62 – Torre Isabela – Bairro Boqueirão - Praia Grande

Tel. 3471-3511 - CEP 11.701-030 - e-mail jpperalta@terra.com.br

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA nº 060082481-1

dos elementos comparativos pesquisados empregados o tratamento dos-11-seguintes fatores:

a) Fator Oferta: Nos casos de elementos coletados a partir de anúncios e ofertas foi dado um desconto de 10% para compensar a elasticidade de negociação da locação, compensando-se, desta forma, a superestimativa natural do valor normalmente atribuída pelo ofertante.

b) Fator Padrão Construtivo: Para fins de correção de padrão construtivo adotaram-se os coeficientes do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE-SP atribuídos para as diversos tipologias de construção a seguir descritos:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
	1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88				
	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
	1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480		
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,48					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
		Com elevador	1,200	1,410	1,620	
	2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860	
		Com elevador	1,632	1,836	2,040	
	2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,972	2,046	2,220	
		Com elevador	2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,68				

Rua Dr. Roberto Shoji nº 347 – Conjunto 62 – Torre Isabela – Bairro Boqueirão - Praia Grande

Tel. 3471-3511 - CEP 11.701-030 - e-mail jpperalta@terra.com.br

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA nº 060082481-1

Considerando-se os acabamentos, as -12- características construtivas e o fato de dispor de vaga de garagem coletiva para veículos o prédio que compõe o Edifício Costa Brava se enquadra como "Apartamento Padrão Simples – sem elevador" (limite médio), sendo o seu coeficiente igual a:

$$F_{\text{padrão construtivo}} = "1,266"$$

c) – Fator Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação: A depreciação de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação da edificação será calculada pelo critério de adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e estado de conservação da edificação, utilizando-se a seguinte fórmula:

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

F_{oc} = Fator de depreciação;

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido da Tabela 1 do estudo de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE";

K = Coeficiente de Ross/Heidecke encontrado na Tabela 2 do referido estudo.

TABELA 1

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)	CLASSE	TIPO	PADRAO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
a	Nova	0,00	RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
					SIMPLES	10	0
b	Entre nova e regular	0,32		CASA	RÚSTICO	60	20
					PROLETÁRIO	60	20
					ECONÔMICO	70	20
					SIMPLES	70	20
					MÉDIO	70	20
c	Regular	2,52			SUPERIOR	70	20
					FINO	60	20
					LUXO	60	20
					ECONÔMICO	60	20
					SIMPLES	60	20
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09		APARTAMENTO	MÉDIO	60	20
					SUPERIOR	60	20
					FINO	50	20
					LUXO	50	20
					ECONÔMICO	70	20
e	Necessitando de reparos simples	18,10			SIMPLES	70	20
					MÉDIO	60	20
					SUPERIOR	60	20
					FINO	50	20
					LUXO	50	20
f	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
					SIMPLES	70	20
					MÉDIO	60	20
					SUPERIOR	60	20
					FINO	50	20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60			LUXO	50	20
					ECONÔMICO	70	20
					SIMPLES	70	20
					MÉDIO	60	20
					SUPERIOR	60	20
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20		GALPÕES	RÚSTICO	60	20
					SIMPLES	60	20
					MÉDIO	80	20
					SUPERIOR	80	20
i	Sem valor	100,00					

Rua Dr. Roberto Shoji nº 347 – Conjunto 62 – Torre Isabela – Bairro Boqueirão - Praia Grande

Tel. 3471-3511 - CEP 11.701-030 - e-mail jpperalta@terra.com.br

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA nº 060082481-1

Com a relação entre a idade aparente e a 13-idade da vida útil do padrão construtivo obtém-se o percentual.

A partir daí com o percentual e a coluna do estado de conservação obtém-se o coeficiente "K" da tabela 2 a seguir:

TABELA 2

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069

Assim, para o estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples e a idade aparente de 25 anos, calcula-se o fator adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação de:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,645 \times (1,00 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,7168$$

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA nº 060082481-1

d) A área construída considerada para fins de -14- avaliação será a útil tendo em vista que os valores ofertados das unidades para venda adota a área nesta condição.

e) Os critérios de seleção e tratamento dos dados pesquisados obedeceram às diretrizes preconizadas pelas Normas Avaliatórias de Imóveis Urbanos, demonstrando todos os cálculos de homogeneização de cada elemento pesquisado.

f) Os negócios pesquisados no mercado imobiliário sobre compra e venda de apartamentos de dois quartos em prédios sem elevador e com garagem coletiva foram os seguintes:

DADOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS							
ELEMENTO Nº	ENDEREÇO	VALOR	OFERTA/ TRANSAÇÃO	ÁREA ÚTIL (m²)	PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	FONTE DE INFORMAÇÃO
1	Rua Pedro Alvares Cabral, 198 - Res. Augustus - apto 3º andar	R\$ 290.000,00	Oferta	68,00	Apartamento Padrão Simples sem elevador	Reformado	Real Consultoria Imobiliária - Tel. 3257-8000
2	Rua Dr. Fernando Costa, 498 - Ed. Valença - apto nº 14	R\$ 250.000,00	Oferta	77,00	Apartamento Padrão Simples sem elevador	Entre regular e necessitando de reparos simples	Rosimeire Vieira - Tel. (13) 98808-1382
3	Rua Dom Lara, 755 - apto 2º andar	R\$ 350.000,00	Oferta	98,00	Apartamento Padrão Simples sem elevador	Regular	Portal Imobiliário da VivaReal - Gouveia Imóveis - Tel. (11) 947898-7696
4	Av. Marechal Deodoro, 175 - Ed. Luara - apto 1º andar	R\$ 250.000,00	Oferta	75,00	Apartamento Padrão Simples sem elevador	Regular	Imóvel Web - Bruno - Tel (13) 3203-1830
5	Av. Marechal Deodoro, 511 - apto 1º andar	R\$ 250.000,00	Oferta	70,00	Apartamento Padrão Simples sem elevador	Regular	RGL Imóveis - Tel. (13) - 32270027
6	Rua Braz Cubas, 129 - apto 2º andar	R\$ 270.000,00	Oferta	62,00	Apartamento Padrão Simples sem elevador	Reformado	RGL Imóveis - Tel. (13) - 32270028
7	Rua José Gonçalves da Mota Jr., 461 - Ed. Ana Maria - apto 2º andar	R\$ 270.000,00	Oferta	59,00	Apartamento Padrão Simples sem elevador	Reformado	RGL Imóveis - Tel. (13) - 32270029
8	Praça Nossa Senhora das Graças, 150 - Ed. Fernandes e Lopes - apto 3º andar	R\$ 320.000,00	Oferta	97,00	Apartamento Padrão Simples sem elevador	Entre regular e necessitando de reparos simples	Litoral House Imóveis - Tel. (13) 4141-9292
9	Rua Dr. Fernando Costa, 498 - Ed. Valença - apto 2º andar	R\$ 250.000,00	Oferta	64,00	Apartamento Padrão Simples sem elevador	Reformado	Thabis Imóveis - Tel. (13) 99701-8337
10	Av. Marechal Deodoro, 427 - Ed. Ney Sobral - apto 2º andar	R\$ 260.000,00	Oferta	80,00	Apartamento Padrão Simples sem elevador	Entre regular e necessitando de reparos simples	RGL Imóveis - Tel. (13) - 32270029
11	Av. Prefeito Monteiro Lobato, 46 - Ed. Colorado - apto 1º andar	R\$ 270.000,00	oferta	79,00	Apartamento Padrão Simples sem elevador	Regular	No local - Wesley Athayde - Tel. (11) 957470-3213

Rua Dr. Roberto Shoji nº 347 – Conjunto 62 – Torre Isabela – Bairro Boqueirão - Praia Grande

Tel. 3471-3511 - CEP 11.701-030 - e-mail jpperalta@terra.com.br

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA nº 060082481-1

h) Esses elementos comparativos foram-15-
homogeneizados para a situação paradigma do apartamento penhorado com os
seguintes fatores de tratamento:

- Tipo de imóvel : Apartamento residencial;
- Padrão construtivo : Padrão Simples sem elevador;
- Fator padrão construtivo : 1,266 (limite médio);
- Estado de conservação : entre regular e necessitando de reparos simples;
- Coeficiente de depreciação: 0,716.

O valor unitário de venda é determinado
pela seguinte equação:

$$V_{\text{unitário venda}} = \frac{\text{Valor} \times F_o}{Ac} \times \frac{P_{\text{const.1}}}{P_{\text{const.2}}} \times \frac{F_{\text{depreciação 1}}}{F_{\text{depreciação 2}}}$$

onde:

- Valor : valor de venda do elemento pesquisado;
- Fo : fator oferta (0,90) ou transação (1,00);
- P_{const 1} : padrão construtivo do imóvel avaliando;
- F_{depreciação 1} : fator de depreciação do imóvel avaliando;
- Ac : área construída do imóvel pesquisado;
- P_{const 2} : padrão construtivo do imóvel pesquisado;
- F_{depreciação 1} : fator de depreciação do imóvel pesquisado.

Os negócios pesquisados no mercado
imobiliário da região após a homogeneização para a situação paradigma do
apartamento em estudos forneceram os seguintes valores unitários de venda
transcritos na tabela de cálculo apresentada a seguir:

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA nº 060082481-1

TRATAMENTO POR FATORES DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS							
ELEMENTO Nº	ENDEREÇO	VALOR	FATOR OFERTA	ÁREA ÚTIL (m ²)	FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO	FATOR DEPRECIÇÃO FÍSICA	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/m ²)
1	Rua Pedro Alvares Cabral, 198 - Res. Augustus - apto 3º andar	R\$ 290.000,00	0,90	68,00	1,266	0,800	R\$ 3.439,06
2	Rua Dr. Fernando Costa, 498 - Ed. Valença - apto nº 14	R\$ 250.000,00	0,90	77,00	1,266	0,694	R\$ 3.018,08
3	Rua Dom Lara, 755 - apto 2º andar	R\$ 350.000,00	0,90	98,00	1,266	0,785	R\$ 2.935,03
4	Av. Marechal Deodoro, 175 - Ed. Luara - apto 1º andar	R\$ 250.000,00	0,90	75,00	1,266	0,740	R\$ 2.905,95
5	Av. Marechal Deodoro, 511 - apto 1º andar	R\$ 250.000,00	0,90	70,00	1,266	0,740	R\$ 3.113,51
6	Rua Braz Cubas, 129 - apto 2º andar	R\$ 270.000,00	0,90	62,00	1,266	0,800	R\$ 3.511,74
7	Rua José Gonçalves da Mota Jr., 461 - Ed. Ana Maria - apto 2º andar	R\$ 270.000,00	0,90	59,00	1,266	0,800	R\$ 3.690,31
8	Praça Nossa Senhora das Graças, 150 - Ed. Fernandes e Lopes - apto 3º andar	R\$ 320.000,00	0,90	97,00	1,266	0,694	R\$ 3.066,62
9	Rua Dr. Fernando Costa, 498 - Ed. Valença - apto 2º andar	R\$ 250.000,00	0,90	64,00	1,266	0,785	R\$ 3.210,19
10	Av. Marechal Deodoro, 427 - Ed. Ney Sobral - apto 2º andar	R\$ 260.000,00	0,90	80,00	1,266	0,694	R\$ 3.021,10
11	Av. Prefeito Monteiro Lobato, 46 - Ed. Colorado - apto 1º andar	R\$ 270.000,00	0,90	79,00	1,266	0,710	R\$ 3.105,41
SOMATÓRIA							R\$ 35.016,98
MÉDIA ARITMÉTICA							R\$ 3.183,36
LIMITE SUPERIOR : 1,30 X R\$ 3.176,26							R\$ 4.138,37
LIMITE INFERIOR : 0,70 X R\$ 3.176,26							R\$ 2.228,35
MÉDIA SANEADA							R\$ 3.183,36

Portanto, o valor unitário de venda de apartamento de dois dormitórios, em prédio sem elevador e com garagem coletiva, e ainda considerando o estado de conservação da unidade avaliada resulta em:

$$V_{\text{unitário venda}} = \mathbf{R\$ 3.183,36/m^2}$$

Maior de 2.018

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA nº 060082481-1

4.3 - VALOR DO APARTAMENTO

-17-

Resulta da operação da multiplicação direta do valor unitário de venda obtido na pesquisa mercadológica pela área construída do apartamento, cujo valor é calculado através da seguinte expressão básica:

$$V_{\text{apto.}} = V_u \times A_c \quad \text{onde:}$$

- $V_{\text{apto.}}$ = Valor do imóvel procurado
- V_u = Valor unitário de venda depreciado = R\$ 3.183,36/m²
- A_c = Área construída útil do apartamento = 78,475 m²

$$V_{\text{apto}} = \text{R\$ } 3.183,36 / \text{m}^2 \times 78,475 \text{ m}^2$$

$$V_{\text{apto}} = \text{R\$ } 249.814,18$$

5 - CONCLUSÃO

Tendo analisado o imóvel sob todos os aspectos de localização, posição na quadra, melhoramentos públicos, equipamentos urbanos, infraestrutura, meios normais de transporte, tipo construtivo, material de acabamento empregado, estado de conservação, posição no pavimento, distribuição dos ambientes e área construída, avaliamos o **Apartamento nº 31 do Edifício Costa Branca sito à Av. Prefeito José Monteiro nº 732, em São Vicente**, objeto da penhora, no valor, em números comerciais, de:

$$V_{\text{apto}} = \text{R\$ } 250.000,00$$

(Duzentos e cinquenta mil reais)
Data base: Maio de 2.018

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA nº 060082481-1

6 - TERMO DE ENCERRAMENTO

- 18 -

Encerra-se o presente laudo com dezenove (19) folhas impressas de um só lado no anverso deste papel, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada pelo perito de V. Ex^a.

São Vicente, 17 de Maio de 2.018.


JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA
Perito Judicial