

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 0008940-71.2016.8.26.0590****Cartório : 5º Ofício Cível****Ação : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS****Autor : CONDOMINIO EDIFICIO MONTE BIANCO****Réu : DELEVAL SILVA MANGUEIRA**

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 apartamento 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, 05 de Novembro 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 do apartamento nº 35, localizado no 3º andar do Bloco “B” do Edifício Monte Bianco, situado na Travessa do Parque nº 79, no Parque São Vicente, em São Vicente, objeto da penhora deferida na R. Decisão proferida às fls. 222 dos 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 apartamento penhorado no valor de:

V_{apto} = R\$ 180.000,00
(Cento e oitenta mil reais)
Data base: Novembro 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 da prumada de fundos do Bloco “B” do Edifício denominado “Monte Bianco”, localizado na Travessa do Parque nº 79, na quadra completada pela Rua Frei Gaspar, Praça Osvaldo Cruz, Rua Carlos Gomes e Rua Vereador Lourival Moreira do Amaral, no Parque São Vicente, em São Vicente, conforme indicado na foto aérea reproduzida na página seguinte.

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

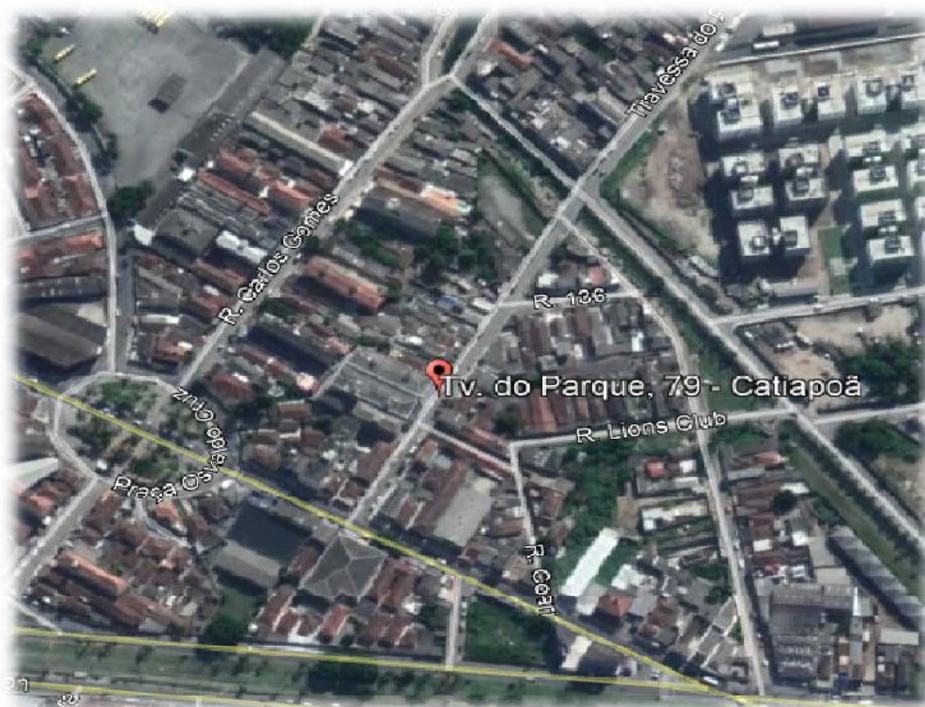


 Foto aérea com a localização do Ed. Monte Bianco, onde se situa o apartamento avaliado na Travessa do Parque nº 79 – São Vicente



Foto 1 – Travessa do Parque na quadra onde se situa o apartamento avaliado do Ed. Monte Bianco

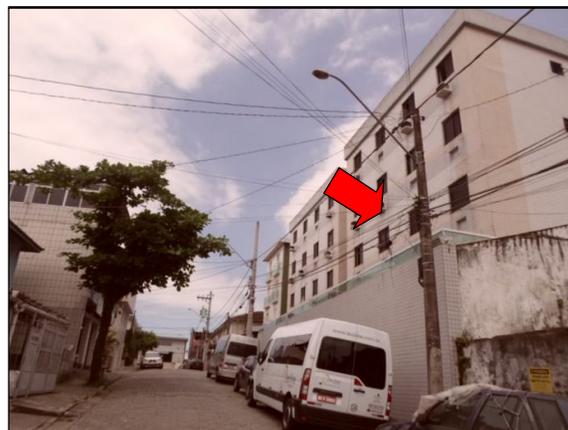


Foto 2 – Vista da Travessa do Parque com a localização do Ed. Monte Bianco do apartamento avaliado.

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 em bloquete de concreto, 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 equivalente a 2,164% do todo do terreno, conforme certidão imobiliária da Matrícula nº 151.091 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente de fls. 214 dos autos.

3.5 – DISTRIBUIÇÃO E ÁREA CONSTRUÍDA DA UNIDADE

Trata-se da unidade autônoma constituída pelo apartamento de nº 35, situado no 3º andar do Bloco "B" do Edifício Monte Bianco, contendo sala, dois quartos, cozinha, banheiro, área e WC de serviço.

Os acabamentos internos desse apartamento são assim descritos:

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 apartamento foi aberto pelo Executado no dia e hora designada no processo, o qual se encontrava fechado, sem ser utilizado, com seu estado de conservação necessitando de reparos simples pela sujeira, pintura deteriorada, infiltrações de água pela fachada, manchas de umidade, proliferação de bolor e limo, empolamento do revestimento peitoris das janelas da sala e dos dormitórios. As fotos juntadas a seguir foram obtidas quando da vistoria interna do apartamento, retratando o estado de conservação atual da unidade autônoma nº 35 do Bloco "B" do Edifício Monte Bianco:

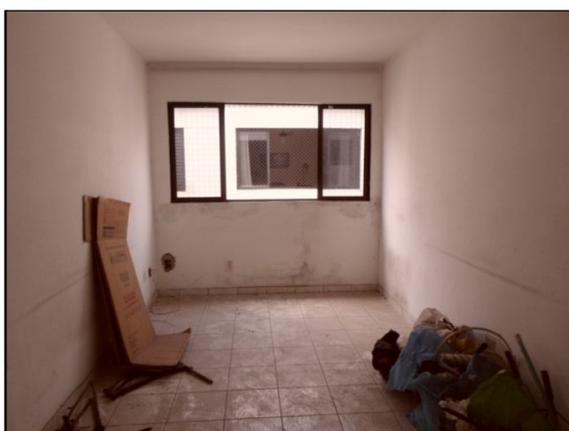


Foto 3 – Sala do apartamento



Foto 4 – Vista de um dos quartos do apartamento

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

- 6 -



Foto 5 – Vista de outro quarto do apartamento



Foto 6 – Vista interna da cozinha e área de serviço do apartamento



Foto 7 – Cozinha do apartamento com armário quebrado



Foto 8 – Banheiro social do apartamento



Foto 9 – Área de serviço do apartamento



Foto 10 – WC de serviço do apartamento

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA nº 060082481-1

O Edifício Monte Bianco é um prédio vertical -7- multifamiliar de natureza residencial constituído de dois (02) blocos, designados como "Bloco A" do lado esquerdo e o Bloco "B" do lado direito, de quem da rua olha para o edifício. Contém térreo e três pavimentos tipo, cada bloco. O apartamento avaliado está localizado na prumada de fundos do Bloco "B" desse edifício.

O andar térreo possui garagem coletiva para estacionamento de veículos, guarita, e entrada para os apartamentos. Os três pavimentos tipo superiores são distribuídos apartamentos sendo quatro (04) unidades autônomas por andar em cada bloco de frente e de fundos. O salão de festas está localizado no térreo do Bloco "A". Não é dotado de elevador. Cabe ao apartamento uma vaga na garagem coletiva do térreo.

As características construtivas de 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 151.091 de fls. 214 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente especifica a área construída total do apartamento nº 35 do Bloco "B" do Edifício Monte Bianco com 91,216 m², sendo 61,858 m² de área útil e 29,358 m² de área comum, conforme reprodução parcial da certidão dessa matrícula.

NELSON ROBERTI DA COSTA		Registro de Imóveis de São Vicente	
OFICIAL		ESTADO DE SÃO PAULO	
matrícula	folha	Nelson Roberto da Costa - OFICIAL	
151091	01	Livro nº 2 - Registro Geral	
<p>IMÓVEL: O APARTAMENTO Nº. 35, localizado no 3º andar do bloco "B" do EDIFÍCIO MONTE BIANCO, situado na TRAVESSA DO PARQUE, nº. 79, no PARQUE SÃO VICENTE, nesta cidade e comarca de São Vicente, <i>em fase de construção</i>, com a área útil de 61,858 m², área comum de 29,358 m² e área total de 91,216 m², pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso e propriedade comuns, uma fração ideal de 2,164% do todo.</p>			

AC apto nº 35 – Bloco "B" = 91,216 m²

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

4 – AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

- 8 -

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 básicas; definições de metodologias básicas; especificação das avaliações; 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.

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

A avaliação levada a efeito produz valor que -9- 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.

Procurou-se justificar as conclusões, 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 numero de amostras suficientes de apartamentos de dois dormitórios em prédios sem elevador e garagem coletiva em ofertas para venda no mesmo edifício e no mesmo Parque São Vicente.

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

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA nº 060082481-1

praticados e conhecidos no mercado imobiliário da região onde se situa o -10- 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-se as características e atributos específicos de cada um dos imóveis 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.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA nº 060082481-1

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 dos elementos comparativos pesquisados empregados o tratamento dos 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 diversas tipologias de construção a seguir descritas:

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

- 12 -

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- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		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	1,872	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 1,69				

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

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

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA nº 060082481-1

c) – Fator Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação: A depreciação - 13- 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	
					SUPERIOR	70	20	
c	Regular	2,52			FINO	60	20	
					LUXO	60	20	
					ECONÔMICO	60	20	
					SIMPLES	60	20	
					MÉDIO	60	20	
					SUPERIOR	60	20	
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09		APARTAMENTO	FINO	50	20	
					LUXO	50	20	
					ECONÔMICO	60	20	
					SIMPLES	60	20	
					MÉDIO	60	20	
					SUPERIOR	60	20	
e	Necessitando de reparos simples	18,10			FINO	50	20	
					LUXO	50	20	
					ECONÔMICO	70	20	
					SIMPLES	70	20	
					MÉDIO	60	20	
					SUPERIOR	60	20	
f	Necessitando de reparos simples a Importantes	33,20		COMERCIAL	ESCRITÓRIO	FINO	50	20
					LUXO	50	20	
					ECONÔMICO	70	20	
					SIMPLES	70	20	
					MÉDIO	60	20	
					SUPERIOR	60	20	
g	Necessitando de reparos importantes	52,60			FINO	50	20	
					LUXO	50	20	
					ECONÔMICO	60	20	
					SIMPLES	60	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						

Com a relação entre a idade aparente e a 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:

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

TABELA 2

- 14 -

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 necessitando de reparos simples e a idade aparente de 15 anos, calcula-se o fator adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação de:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,691 \times (1,00 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,7528$$

d) A área construída considerada para fins de comercialização pelos ofertantes é a útil da unidade tendo em vista que o valor ofertado dos apartamentos para venda refere-se à condição desta área.

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.

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA nº 060082481-1

- 15 -

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 PESQUISADOS							
ELEMENTO Nº	ENDEREÇO	VALOR	OFERTA/ TRANSAÇÃO	ÁREA ÚTIL (m²)	PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	FONTE DE INFORMAÇÃO
1	Travessa do Parque nº 79 - Bloco "A" - apartamento nº 12 - Parque São Vicente	R\$ 150.000,00	Oferta	63,00	Apartamento Padrão Simples sem elevador	Necessita de reparos importantes	Placa no local - Barão Imóvel - Tel. 3468-5829
2	Travessa do Parque nº 79 - Bloco "B" - apartamento do 2º andar - Parque São Vicente	R\$ 190.000,00	Oferta	63,00	Apartamento Padrão Simples sem elevador	Regular	Barão Imóveis - Tel. 3468-5829
3	Travessa do Parque nº 79 - Bloco "A" - 3º andar - Parque São Vicente	R\$ 250.000,00	Oferta	78,00	Apartamento Padrão Simples sem elevador	Regular	Prata Imóveis - Tel. 3227-2243 Código de referência: 397305
4	Rua Guarani nº 187 - apartamento 3º andar - Parque São Vicente	R\$ 240.000,00	Oferta	77,00	Apartamento Padrão Simples sem elevador	Regular	Torrisi Imóveis - Tel. 3034-3838 Código de referência: APO904
5	Rua Guarani nº 371 - apartamento do 2º andar - Parque São Vicente	R\$ 240.000,00	Oferta	83,00	Apartamento Padrão Simples sem elevador	Regular	Gomes Pacheco - Sra. Maria Rosa - Tel. 3469-6785 Código de referência: 325
6	Rua Carlos Gomes nº 244 - apartamento 2º andar - Parque São Vicente	R\$ 160.000,00	Oferta	62,00	Apartamento Padrão Simples sem elevador	Entre regular e necessitando de reparos simples	Portal Imobiliário da VivaReal - Sr. Laercio Sanches Loureiro - Tel. 99612-7928 Código de referência: v2149
7	Rua Carlos Gomes nº 294 - apartamento 1º andar - Parque São Vicente	R\$ 205.000,00	Oferta	60,00	Apartamento Padrão Simples sem elevador	Entre novo e regular	Sigma Imóveis - Tel. 2191-0997 Código de referência: 172
8	Rua Frei Gaspar nº 2282 - 2º andar - Parque São Vicente	R\$ 190.000,00	Oferta	55,00	Apartamento Padrão Simples sem elevador	Regular	MBS Imóveis - Sra. Marilúcia Tel. 99120-8300 Código de referência: AP0258
9	Rua Carlos Gomes nº 297 - 3º andar - Parque São Vicente	R\$ 350.000,00	Oferta	98,00	Apartamento Padrão Simples sem elevador	Regular	Gomes Pacheco - Sra. Maria Rosa Tel. 3469-6785 - Código de referência: 1006
10	Rua Carlos Gomes nº 520 - 1º andar - Parque São Vicente	R\$ 190.000,00	Oferta	90,00	Apartamento Padrão Simples sem elevador	Necessita de reparos importantes	Gomes Pacheco - Sra. Maria Rosa Tel. 3469-6785 - Código de referência: 2166 Código de referência: 326
11	Rua Tamoiós nº 105 - 2º andar - Parque São Vicente	R\$ 195.000,00	Oferta	62,00	Apartamento Padrão Simples sem elevador	Regular	Portal imobiliária da VivaReal - Corretora Sra. Rita de Cássia Lopes - Tel. 99644-5873 Código de referência: RC026
12	Rua Carijós nº 294 - 3º andar - Parque São Vicente	R\$ 195.000,00	Oferta	52,00	Apartamento Padrão Simples sem elevador	Regular	Invista Imóveis - Sra. Sheyla Oliveira Código de referência: AA34 Tel. 98142-9966
13	Rua Carlos Gomes nº 287 - 1º andar - Parque São Vicente	R\$ 220.000,00	Oferta	70,00	Apartamento Padrão Simples sem elevador	Regular	Portal Imobiliário da VivaReal - Corretor Sr. Felipe Vicentis - Tel. 95538-0856 Código de referência: APT0-01567

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-16- 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 : necessitando de reparos simples;
- Coeficiente de depreciação: 0,7528.

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 2} : 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 PESQUISADOS							
ELEMENTO Nº	ENDEREÇO	VALOR	FATOR OFERTA	ÁREA ÚTIL (m²)	FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO	FATOR DEPRECIÇÃO FÍSICA	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/m²)
1	Travessa do Parque nº 79 - Bloco "A" - apartamento nº 12 - Parque São Vicente	R\$ 150.000,00	0,90	63,00	1,266	0,500	R\$ 3.226,29
2	Travessa do Parque nº 79 - Bloco "B" - apartamento do 2º andar - Parque São Vicente	R\$ 190.000,00	0,90	63,00	1,266	0,756	R\$ 2.702,80
3	Travessa do Parque nº 79 - Bloco "A" - 3º andar - Parque São Vicente	R\$ 250.000,00	0,90	78,00	1,266	0,756	R\$ 2.872,41
4	Rua Guarani nº 187 - apartamento 3º andar - Parque São Vicente	R\$ 240.000,00	0,90	77,00	1,266	0,740	R\$ 2.853,72
5	Rua Guarani nº 371 - apartamento do 2º andar - Parque São Vicente	R\$ 240.000,00	0,90	83,00	1,266	0,730	R\$ 2.683,69
6	Rua Carlos Gomes nº 244 - apartamento 2º andar - Parque São Vicente	R\$ 160.000,00	0,90	62,00	1,266	0,642	R\$ 2.723,42
7	Rua Carlos Gomes nº 294 - apartamento 1º andar - Parque São Vicente	R\$ 205.000,00	0,90	60,00	1,266	0,858	R\$ 2.697,97
8	Rua Frei Gaspar nº 2282 - 2º andar - Parque São Vicente	R\$ 190.000,00	0,90	55,00	1,266	0,740	R\$ 3.162,87
9	Rua Carlos Gomes nº 297 - 3º andar - Parque São Vicente	R\$ 350.000,00	0,90	98,00	1,266	0,740	R\$ 3.269,88
10	Rua Carlos Gomes nº 520 - 1º andar - Parque São Vicente	R\$ 190.000,00	0,90	90,00	1,266	0,507	R\$ 2.823,93
11	Rua Tamoios nº 105 - 2º andar - Parque São Vicente	R\$ 195.000,00	0,90	62,00	1,266	0,758	R\$ 2.811,23
12	Rua Carijós nº 294 - 3º andar - Parque São Vicente	R\$ 195.000,00	0,90	52,00	1,266	0,782	R\$ 3.248,98
13	Rua Carlos Gomes nº 287 - 1º andar - Parque São Vicente	R\$ 220.000,00	0,90	70,00	1,266	0,758	R\$ 2.809,17
SOMATÓRIA							R\$ 37.886,35
MÉDIA ARITMÉTICA							R\$ 2.914,33
LIMITE SUPERIOR : 1,30 X R\$ 2.914,33							R\$ 3.788,63
LIMITE INFERIOR : 0,70 X R\$ 2.914,33							R\$ 2.040,03
MÉDIA SANEADA							R\$ 2.914,33

Como nenhum elemento discrepa do intervalo estatístico, o valor unitário de venda depreciado de apartamento de dois dormitórios, em prédio sem elevador e com garagem coletiva, considerando o estado de conservação da unidade avaliada, resulta em:

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

- 17 -

JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA nº 060082481-1

- 18 -

$$V_{\text{unitário venda}} = \text{R\$ } 2.914,33/\text{m}^2$$

Outubro de 2.018

4.3 - VALOR DO APARTAMENTO

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\$ 2.914,33/m²
- A_c = Área construída útil do apartamento = 61,858 m²

$$V_{\text{apto}} = \text{R\$ } 2.914,33 / \text{m}^2 \times 61,858 \text{ m}^2$$

$$V_{\text{apto}} = \text{R\$ } 180.274,62$$

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 35 do Bloco "B" do Edifício Monte Bianco, sito à Travessa do Parque nº 79, no Parque de São Vicente, em São Vicente**, objeto da penhora, no valor, em números comerciais, de:

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

- 19 -

V_{apto} = R\$ 180.000,00
(Cento e oitenta mil reais)
Data base: Outubro de 2.018

6 - TERMO DE ENCERRAMENTO

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, 05 de Novembro de 2.018.


JOÃO PAULO DOS SANTOS PERALTA
Perito Judicial