

552
2

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande.

Autos: 0000421-15.2003.8.26.0477
Controle: 1381/2003
Ação: *Procedimento Comum*
Autor: Elisângela Cafarino de Santana
Réu: Santa Casa de Praia Grande Ação Médica Comunitária

VALTER ISHIDA, engenheiro civil, CREA n.º 0600 12.2405-SP, perito judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação em epígrafe, tendo procedido às diligências e estudos necessários vem, mui respeitosamente, apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente.

477 FPE.19.00031829-7 170919 0916 04

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



553
Q

I - PRELIMINARES

Este trabalho pericial tem por escopo determinar o valor de mercado atual do imóvel constituído do terreno com 10.150 m², situado na Avenida São Paulo nº 1014, Boqueirão, com frente para Rua Emancipador Paulo Fefin e Rua Dair Borges, matrícula nº 143.987 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande.

II - VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi efetuada no dia 3 de setembro de 2019 e as pesquisas dos imóveis que serviriam de comparativo para esta avaliação, colhidas nesta mesma data.

II.1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel encontra-se implantado na Avenida São Paulo na quadra formada pela Rua Emancipador Paulo Fefin, Rua Dair Borges e R Mihailo L. Michel.

II.2 – INFRA ESTRUTURA BÁSICA

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como pavimentação asfáltica, passeio, guia e sarjetas, redes de água e esgoto, energia elétrica domiciliar, iluminação pública, telefone, coleta de lixo e transportes públicos (ônibus).

II.3 – CARACTERÍSTICAS DA CIRCUNVIZINHANÇA

Apresenta predomínio de residências de padrão médio e comércio de densidade média, classificando-se como 5ª Zona da Tabela IBAPE (Incorporação - padrão médio).

II.4 – TERRENO

O lote do imóvel avaliando tem configuração triangular, com topografia plana, seco, aterrado e murado em todo o seu perímetro.

Dimensões:

Frente : 65,50 m em reta + 14,90 m em curva (Avenida São Paulo)
Lado direito : 104,16 m (Rua Dair Borges)
Lado esquerdo: 152,60 m em reta + 7,60 m em curva (divisa com Balneário Pérola)
Fundos : 65,50 m (Rua Emancipador P.Fefin)

554
Q

At = área do terreno = 10.150 m ²
--

II.5 – BENFEITORIAS

Na área do terreno, objeto da lide, estão edificadas diversos prédios de propriedade da Santa Casa de Praia Grande, que não serão considerados na presente avaliação porque não está incluído na averbação dos registros de penhora de fls. 553 dos autos. Além disso, o valor do terreno avaliando é superior a R\$ 20.000.000,00 sendo mais do que suficiente para cobrir o valor da execução que é de R\$ 100.000,00.

III – AVALIAÇÃO

III.1 – NORMAS OBSERVADAS

No processo avaliatório serão observados os preceitos e parâmetros de cálculos determinados pelas seguintes normas:

- NBR-14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais
- NBR-14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos
- Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Os cálculos serão desenvolvidos para a data deste laudo: setembro de 2019.

III.2 – NÍVEL DE PRECISÃO

Esta avaliação é classificada pelas Normas do IBAPE como fundamentada e atingiu o nível II no nível de precisão.

III.3 – METODOLOGIA

Segundo a NBR-14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas e a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP, preferencialmente devem ser empregados métodos comparativos diretos e, os indiretos, serem utilizados para eventual aferição dos resultados.

555
Q

Em função das pesquisas realizadas no mercado imobiliário da região, para a determinação do valor de mercado foi adotado o Método comparativo direto para fixação do custo unitário do terreno do imóvel avaliando.

III.4 – PROCEDIMENTOS

Isto posto, adotou-se o seguinte roteiro para o desenvolvimento dos trabalhos:

III.4.1 – CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO PARADIGMA

III.4.1.1 – CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO PARADIGMA

Após pesquisa de mercado de terreno, preços unitários das amostras selecionados e homogeneizados, chegou-se ao seu valor médio.

Os elementos pesquisados com os parâmetros de cálculo conforme Normas IBAPE-SP, encontram-se identificados no Anexo I e conduziram ao seguinte valor unitário:

$$V_{utp} = 1.998,75/m^2$$

III.4.1.2 – CÁLCULO UNITÁRIO DO TERRENO AVALIANDO

Como o terreno avaliando tem frentes para 3 ruas, considerando o Fator de Frentes Múltiplas $C_e = 1,1$ o Valor Unitário do Avaliando é igual a:

$$V_{uta} = R\$ 2.198,62/m^2$$

III.4.1.3 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO

$$V_t = A_t \times V_{uta}$$

$$V_t = 10.150 \text{ m}^2 \times R\$ 2.198,62/m^2 = R\$ 22.315.993,00 \text{ ou arredondando-se temos}$$

O valor de mercado atual do imóvel constituído do terreno com 10.150 m², situado na Avenida São Paulo nº 1014, Boqueirão, com frente para Rua Emancipador Paulo Fefin e Rua Dair Borges, matrícula nº 143.987 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande é de R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais) referencia - setembro de 2019.

IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Das análises e consultas efetuadas, pode-se concluir que o mercado imobiliário da região em face de conjuntura econômica de viés de caráter recessivo, apresenta um excesso de oferta em relação à demanda de imóveis do mesmo padrão do avaliando.

Contém o presente Laudo 5 (cinco) folhas, todas rubricadas, esta última assinada.

Acompanham 2 (dois) anexos (I e II).

P.Grande, 13 de setembro de 2019.



Valter Ishida

CREA 0600 12.2405 – SP

Membro Titular IBAPE/SP nº 996

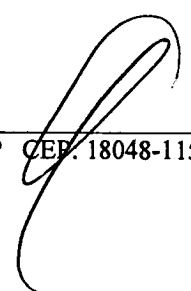
Engº Civil e de Segurança do Trabalho

Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

557
3

ANEXO I

DETERMINAÇÃO DE VALOR UNITÁRIO DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO



7
558
Q

Determinação do Valor Unitário do Terreno do Imóvel Avaliando

I - IMÓVEL AVALIANDO - CARACTERIZAÇÃO

Localização

- Avenida São Paulo nº 1014
- Boqueirão, Praia Grande, SP

Dimensões:

Frente : 65,50 m em reta + 14,90 m em curva (Avenida São Paulo)
Lado direito : 104,16 m (Rua Dair Borges)
Lado esquerdo: 152,60 m em reta + 7,60 m em curva (divisa com Balneário Pérola)
Fundos : 65,50 m (Rua Emancipador P.Fefin)
At = área do terreno = 10.150 m²

Características

ZN = Zona de norma IBAPE: 5ª Zona (Incorporação - padrão médio)
Fr = frente de referência mínima = 16 m
Ce = coeficiente de frentes múltiplas = 1,1
Ftr = fator de transporte avaliando = 1

II - HOMOGENEIZAÇÃO DOS PREÇOS UNITÁRIOS DAS AMOSTRAS

Utilizando-se a fórmula de Homogeneização:

$$V_{utn} = P_{rn} / A_{tn} \times F_{fn} \times [1 + (C_e - 1) + (C_{tr} - 1)]$$

Onde

V_{utn} = valor unitário de amostra "n" homogeneizado
P_{rn} = preço de venda do terreno amostra "n"
F_{fn} = fator de oferta = 0,10
C_{trn} = coeficiente de transporte n F_{tra}/F_{trn}
F_{trn} = fator de transporte n
C_e = coeficiente frentes múltiplas = 1,1

III - HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES UNITÁRIOS DOS TERRENOS COMPARATIVOS

AMOSTRA 1

Fonte : Joaquim Imóveis

Contato: Sr. Joaquim

Telefone: (13) 3495 9555

Localização:

- Rua Limeira altura do nº 500
- Boqueirão
- Praia Grande - São Paulo

Dimensões e características:

- Ld = lado direito = 32 m
- Le = lado esquerdo = 32 m
- F = Fp = frente projetada = 24 m
- Fundo = 24 m
- At1 = área do terreno = 768 m²

Características:

- Zn = zona de norma IBAPE = 5ª Zona (Incorporação - padrão médio)
- Pr1 = preço = R\$ 2.000.000,00 (oferta)
- Melhoramentos públicos: água, luz, asfalto, esgoto, telefone
- Ff1 = 0,9
- Ftr = fator de transporte = 1

Cálculo do valor unitário homogeneizado

$$V_{ut1} = (2.000.000,00/768) \times 0,9 \times \{1 + [(0) + (0)]\}$$

$$V_{ut1} = \text{R\$ } 2.343,75/\text{m}^2$$

AMOSTRA 2


Fonte : Joaquim Imóveis

Contato: Sr. Joaquim

Telefone: (13) 3495 9555

Localização:

- Rua Peri x Rua Botafogo
- Boqueirão
- Praia Grande - São Paulo



560
9**Dimensões:**

- Ld = lado direito = 40 m
- F = Fp = frente projetada = 30 m
- At2 = área do terreno = 1.200 m²
- Le = lado esquerdo = 40 m
- Fundo = 30 m

Características:

- Zn = zona de norma IBAPE = 5ª Zona (Incorporação - padrão médio)
- Pr2 = preço = R\$ 2.400.000,00 (oferta).
- Ftr2 = fator de transporte = 1
- Melhoramentos públicos: água, luz, asfalto, telefone e esgoto
- Ff2 = 0,9

Cálculo do valor unitário homogeneizado

$$V_{ut2} = (2.400.000,00/1.200) \times 0,9 \times \{1 + [0] + [0]\}$$

$$V_{ut2} = \text{R\$ } 1.800,00/\text{m}^2$$

AMOSTRA 3

Fonte : Joaquim Imóveis
Contato: Sr. Joaquim

Telefone: (13) 3495 9555

Localização:

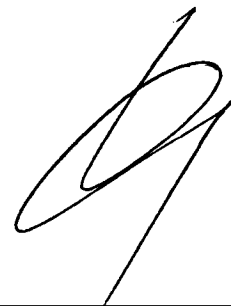
- Av. Marechal Mallet trecho inicial
- Canto do Forte
- Praia Grande - São Paulo

Dimensões:

- Ld = lado direito = 133,33 m
- F = Fp = frente projetada = 150 m
- At3 = área do terreno = 20.000 m²
- Le = lado esquerdo = 133,33 m
- Fundo = 150 m

Características:

- Zn = zona de norma IBAPE 5ª Zona (Incorporação - padrão médio)
- Pr3 = preço = R\$ 40.000.000,00 (oferta)
- Ftr3 = fator de transporte = 1
- Melhoramentos públicos: água, luz, asfalto, telefone e esgoto
- Ff3 = 0,9



561
2

Cálculo do valor unitário homogeneizado

$$Vut3 = (40.000.000,00/20.000) \times 0,9 \times \{1 + [0] + [0]\}$$

$$Vut3 = R\$ 1.800,00/m^2$$

AMOSTRA 4

Fonte : Joaquim Imóveis
Contato: Sr. Joaquim

Telefone: (13) 3495 9555

Localização:

- Rua Saveiro Fitipaldi nº 10
- J. Quietude
- Praia Grande - São Paulo

Dimensões:

- Ld = lado direito = 80 m
- Le = lado esquerdo = 80 m
- F = Fp = frente projetada = 50 m
- Fundo = 50 m
- At4 = área do terreno = 4.000 m²

Características:

- Zn = zona de norma IBAPE 5ª Zona (Incorporação - padrão médio)
- Pr4 = preço = R\$ 8.000.000,00 (oferta)
- Ftr4 = fator de transporte = 1
- Melhoramentos públicos: água, luz, asfalto, esgoto e telefone
- Ff4 = 0,9

Cálculo do valor unitário homogeneizado

$$Vut4 = (8.000.000,00/4.000) \times 0,9 \times \{1 + [0] + [0]\}$$

$$Vut4 = R\$ 1.800,00/m^2$$

562

AMOSTRA 5

Fonte : Joaquim Imóveis

Contato: Sr. Joaquim

Telefone: (13) 3495 9555

Localização:

- Av. Marechal Mallet x Rua Duque de Caxias
- Canto do Forte
- Praia Grande - São Paulo

Dimensões:

- Ld = lado direito = 200 m
- Le = lado esquerdo = 200 m
- F = Fp = frente projetada = 40 m
- Fundo = 40 m
- At5 = área do terreno = 8.000 m²

Características:

- Zn = zona de norma IBAPE = 5ª Zona (Incorporação - padrão médio)
- Pr5 = preço = R\$20.000.000,00 (oferta)
- Ftr5 = fator de transporte = 1,0
- Melhoramentos públicos: água, luz, asfalto, telefone e esgoto
- Ff5 = 0,9

Cálculo do valor unitário homogeneizado

$$Vut5 = (20.000.000,00/325) \times 0,9 \times \{1 + [0] + [0]\}$$

$$Vut5 = R\$ 2.250,00/m^2$$

IV - TRATAMENTO DOS VALORES UNITÁRIOS DAS AMOSTRAS HOMOGENEIZADAS PELO CRITÉRIO DE MÉDIA SANEADA

Amostra	Valor Unitário Homogeneizado
n.º 1.....	2.343,75
n.º 2.....	1.800,00
n.º 3.....	1.800,00
n.º 4.....	1.800,00
n.º 5.....	2.250,00
Soma.....	R\$ 9.993,75

563
8

- 1ª média aritmética

$$\begin{aligned} & \text{R\$ } 9.993,75/5 = 1.998,75 \\ & - \text{ limite inferior} = (-30\%) = 1.399,12 \\ & - \text{ limite superior} = (+30\%) = 2.598,37 \end{aligned}$$

Como todos os elementos estão contidos no intervalo o Valor Unitário do Terreno Paradigma é:

$$\text{Vutp} = \text{R\$ } 1.998,75/\text{m}^2$$

V – CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO AVALIANDO

Como o terreno avaliando tem frente para 3 ruas

$$\text{Vua} = \text{Vutp} \times \text{Ce} = \text{R\$ } 1.998,75 \times 1,1$$

$$\text{Vua} = 2.198,62/\text{m}^2$$

564
O

ANEXO II

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



565/566



Foto nº 1 – fachada do prédio da Santa Casa de Praia Grande



Foto nº 2 – outra vista da fachada

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 91898425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br

567/568

568



Foto nº 3 –detalhe da fachada

567
⊕



Foto nº 4 –outros edificios da Santa Casa

569/570



Foto nº 5 – mais edificios da Santa Casa

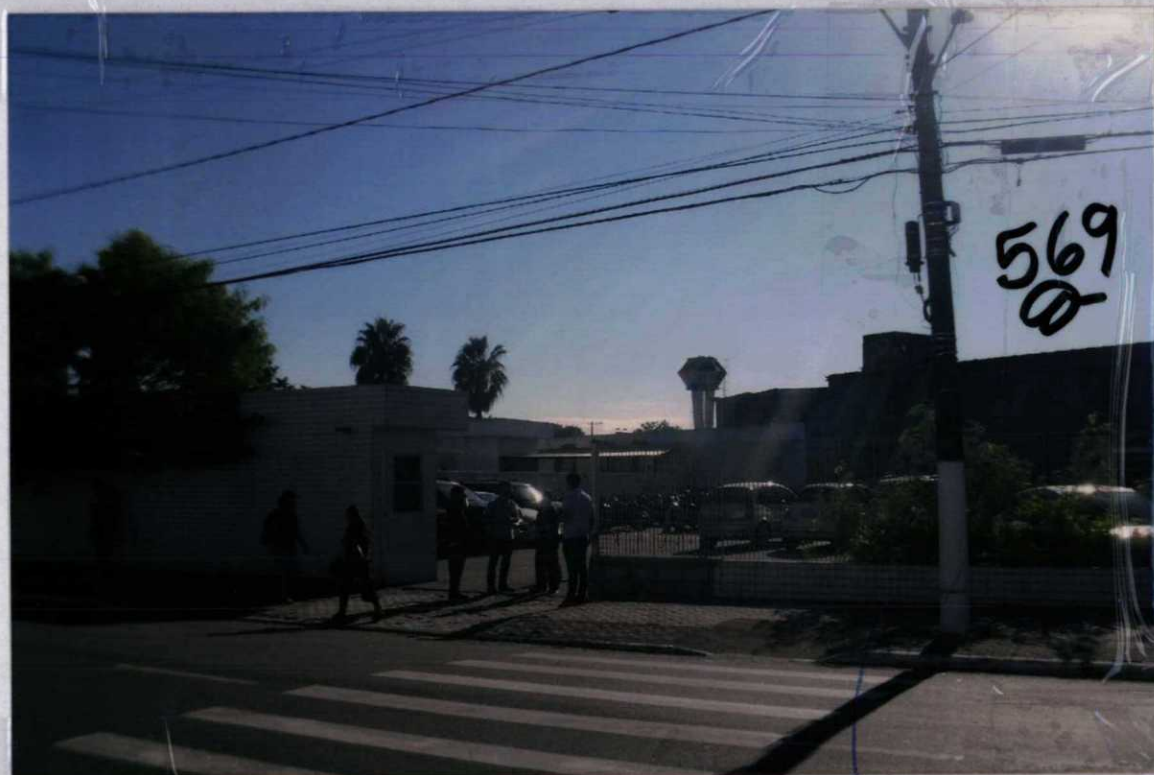


Foto nº 6 – setor de estacionamento