

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS

Proc. : 1034389-98.2016.26.0562

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO, Engenheiro Civil, CREA 88.175/D, Membro Titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito nomeado nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL promovida por ORIVAL SODRE contra CARLOS HERMANN GUILHERME MARTINS, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem respeitosamente à presença de V.Exª. apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO



I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se ao apartamento duplex nº 76, bloco dos fundos, localizado no 7º andar ou 8º pavimento, do Condomínio "Edifício Pontal da Barra Residence", situado à Avenida Almirante Saldanha da Gama nº 67 – Ponta da Praia – Santos – SP, penhorado conforme o Termo de fls. 115 dos autos.

O valor do imóvel será determinado para o mês de agosto de 2018, observando-se as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Qualquer transação envolvendo o imóvel deve ser precedida de eventual levantamento e de análise pelos interessados da titularidade, da ocupação e das condições de regularidade das construções.

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

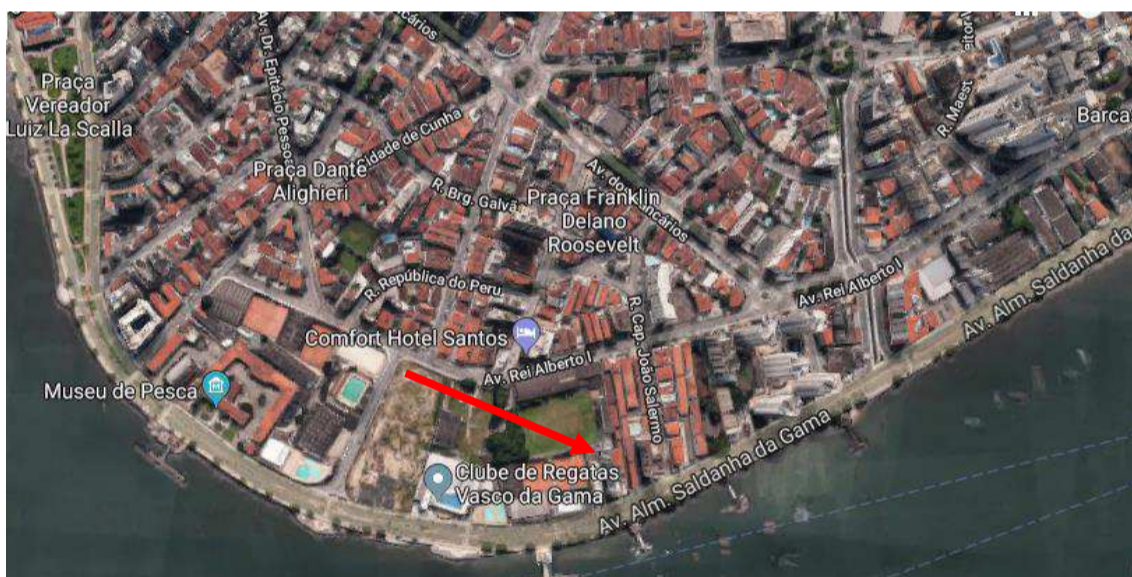
ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

II - VISTORIA

A vistoria foi iniciada no dia 26 de junho p.p às 10:00 h.

II.1 - Localização

O imóvel corresponde apartamento duplex nº 76, bloco dos fundos, localizado no 7º andar ou 8º pavimento, do Condomínio "Edifício Pontal da Barra Residence", situado à Avenida Almirante Saldanha da Gama nº 67 – Ponta da Praia – Santos – SP, localizado na Quadra 37 do Setor Fiscal 89, a qual - como mostra o mapa abaixo – é completada pelas ruas Capitão João Salermo, Francisco Haiden e pela Avenida Rei Alberto I, possuindo Índice Fiscal correspondente a 2.928,00 segundo a última publicação da Planta de Valores Genéricos de Terreno Município de Santos (2013).



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

II.2 - Melhoramentos Públicos e Características da Região e do Mercado Imobiliário

O imóvel situa-se no Bairro Ponta da Praia, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação residencial de padrão médio e apresenta infraestrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pela classe média.

O imóvel avaliando está inserido no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada, havendo número relativamente expressivo de ofertas de elementos com características semelhantes.

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

II.3 - Terreno

O terreno em que foi erigido o prédio em que se situa o imóvel avaliando possui topografia plana e testada no nível do logradouro para o qual entesta.

II.4 – Benfeitorias

Sobre o terreno retro-descrito encontra-se erigido o Edifício Pontal da Barra Residence, onde situa-se a unidade avalianda.

Conforme Matrícula nº 73.719 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos (fls. 101 e segs. dos autos), apartamento duplex nº 76, bloco dos fundos, localizado no 7º andar ou 8º pavimento, do condomínio “Edifício Pontal da Barra Residence”, situado à Avenida Almirante Saldanha da Gama, nº 67 – com o andar de entrada localizado no 7º andar ou 8º pavimento e o pavimento superior no 8º andar ou 9º pavimento, possui área útil de 81,82375 m², área comum de 30,19261 m² e área total construída de 112,01636 m², cabendo-lhe a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,231% do todo. Contém no andar de entrada hall, lavabo, cozinha, terraço e sala com escada de acesso ao pavimento superior que possui uma suíte e estúdio. Confronta na frente, onde tem a sua entrada, com o corredor de circulação e no andar de cobertura com o apartamento nº 73, do lado direito com o apartamento nº 71 e com o poço de elevador, do lado esquerdo com o apartamento nº 75 e nos fundos com a área de recuo lateral direita do prédio. Ao apartamento cabe o direito ao uso de uma vaga em lugar indeterminado, nas garagens coletivas, localizadas no subsolo, andar térreo ou 1º pavimento e no mezanino ou pavimento intermediário.

O imóvel aparenta ter sido construído há 15 anos e, quanto ao seu estado de conservação, apresenta-se regular. Os materiais empregados na construção do edifício e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Médio, com elevador”, do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Santos - 2006”.

Para efeito de ilustração, apresentam-se a seguir fotos do imóvel.

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

1 – Vista da avenida Almirante Saldanha da Gama



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

2 – Vista da avenida Almirante Saldanha da Gama



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

3 – Vista da fachada do edifício



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

4 – Vista da portaria do edifício



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

5 – Vista do acesso de veículos



III - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

III.1 - Metodologia

De acordo com a norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros. As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência no valor devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário.

O **Método Comparativo Direto de Custo** identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O **Método da Quantificação de Custo** identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias.

Em alguns casos é empregado o **Método Evolutivo**, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

No presente caso será utilizado exclusivamente o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, pelo qual o Valor do Imóvel é obtido a partir de dados de ofertas ou transações de imóveis semelhantes ao avaliando, em virtude de

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam a estes requisitos nas imediações do bem em tela.

O item 7.5 – Escolha da Metodologia da norma NBR 14653-1 recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

A preferência pelo uso de métodos diretos não é recente. Já em 1992 o Eng^o. Joaquim da Rocha Medeiros Júnior apresentou no Seminário Paulista de Avaliações e Perícias, realizado pelo IBAPE/SP, trabalho intitulado "*Métodos Diretos x Métodos Indiretos*", onde consta:

" .. A bem da verdade, todos os métodos avaliatórios são comparativos, pois, qualquer deles, se baseia, fundamentalmente, no confronto com valores de assemelhados: o que os distingue entre diretos e indiretos, é o fato de, nos primeiros, ser menor o número de etapas e/ou operações necessárias a proceder às "homogeneizações" destinadas a considerar e equalizar as desigualdades entre o bem avaliando e os que possam servir de termo de confronto .

Como nenhuma dessa etapas de "homogeneização" é absolutamente perfeita, sempre encerrando probabilidade de introduzir distorções nos resultados (especialmente quando usados os critérios denominados clássicos, das avaliações de nível normal), resulta evidente que, já de plano, os métodos diretos, quando possível usá-los, devem ser os preferidos, por terem maior confiabilidade .

*Por outro lado, é de ser considerado que, enquanto pelo **método comparativo direto** os resultados obtidos, se corretamente conduzidos os cálculos, levam a **valores de mercado** dos bens, pelos **métodos indiretos**, o que se alcança, na verdade, a bem dizer, são **valores econômicos** das propriedades.*

*Como, pela própria definição do item 1.3 da NBR 5676, o valor a ser determinado deve ser o de mercado - correspondendo este ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita - **fica mais uma vez***

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

comprovado que, nas avaliações de imóveis, deva ser dada primazia ao uso dos métodos diretos .." (grifos nossos)

A relevância de tais conceitos para a Engenharia de Avaliações já naquela época pode ser medida pelo fato de que os mais de 300 profissionais de todo o país que participaram do Seminário Paulista de Avaliações e Perícias realizado em outubro de 1992 pelo IBAPE/SP incluíram o seguinte tópico nas recomendações finais do evento:

Tema I - Método Diretos x Indiretos

- 1-) Nas avaliações, preferencialmente e quando passíveis de serem aplicados, devem ser adotados os métodos diretos;*
- 2-) Os métodos indiretos reservam-se às avaliações de imóveis especiais ou quando os diretos se mostrarem impraticáveis.*
- 3-) Devem os órgãos de classe e os profissionais em geral promoverem estudos, pesquisas e discussão para fomentar o aperfeiçoamento dos métodos existentes e a criação de novos roteiros avaliatórios.*

No mesmo sentido, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE – 1995 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia também confirmou a opção preferencial pelos métodos diretos ao recomendar:

".. 5.3 - Utilização de mais de um método

5.3.1 - Preferencialmente, devem ser empregados métodos diretos, servindo os indiretos para eventual aferição ou para serem utilizados na total impossibilidade de aplicação dos primeiros .."

A presente Avaliação foi desenvolvida com o uso de tratamento por fatores, buscando-se alcançar grau I de fundamentação e precisão, como explicitado na norma NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos .

Nos casos em que o grau mínimo I não for atingido, devem ser indicados e justificados os itens das tabelas de especificação que não puderam ser atendidos e procedimentos e cálculos utilizados na identificação do valor.

III.2 - Valor do Imóvel

O Valor do Imóvel será determinado com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais extraiu-se a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

- a) Todos os elementos referem-se a apartamentos com padrão, área e dependências compatíveis situados no mesmo condomínio ;
- b) Fator elasticidade da oferta = 0,9 ;
- c) Adotados percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 20% referentes a terreno e 80% referentes a construção ;
- d) Transposição de valores de terrenos com base nos Índices Fiscais constantes da última publicação da Planta de Valores Genéricos (2013). Para o imóvel em estudo, IF = 2.928,00;
- e) Correções relativas a depreciação efetuadas de acordo com as recomendações preconizadas no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Santos - 2006”. O edifício em tela aparenta ter sido construído há 15 anos, enquadra-se na classificação “Apartamentos Padrão Médio, com elevador” e, quanto ao seu estado de conservação, apresenta-se regular. Dessa forma, seu Fator de Depreciação corresponde a Foc = 0,858.

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Elemento Comparativo nº 1

Avenida Alameda Saldanha da Gama, 67 - 1º andar

Setor : 89 Quadra : 37 IF : 2.928,00

Fonte : Sra. Cristina - Tel : 13 3394-9827

Dormitórios : 1

Área Privativa : 81,824 m²

Idade Aparente de Construção: 15 anos

Tipo : Apartamento Padrão Médio

Estado: Regular

Fator de Depreciação (Foc) = 0,858

Preço Pedido: R\$ 445.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{2.928,00}{2.928,00} + 0,8 \times \frac{1,510}{1,510} \times \frac{0,858}{0,858} \right) \times \frac{0,9}{81,8} \times 490.000,00$$

$$q = \mathbf{R\$ 4.894,67} \quad / \mathbf{m^2}$$

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Elemento Comparativo nº 2

Avenida Alameda Saldanha da Gama, 67 - 3º andar

Setor : 89 Quadra : 37 IF : 2.928,00

Fonte : Sr. Luis - Tel : 13 3385-2627

Dormitórios : 1

Área Privativa : 81,824 m²

Idade Aparente de Construção: 15 anos

Tipo : Apartamento Padrão Médio

Estado: Regular

Fator de Depreciação (Foc) = 0,858

Preço Pedido: R\$ 490.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{2.928,00}{2.928,00} + 0,8 \times \frac{1,510}{1,510} \times \frac{0,858}{0,858} \right) \times \frac{0,9}{81,8} \times 490.000,00$$

$$q = \mathbf{R\$ 5.389,63} \quad / \mathbf{m^2}$$

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Elemento Comparativo nº 3

Avenida Alameda Saldanha da Gama, 67 - 6º andar

Setor : 89 Quadra : 37 IF : 2.928,00

Fonte : Sra. Ani - Tel : 13 3284-442 - Beschizza Imóveis

Dormitórios : 1

Área Privativa : 81,824 m²

Idade Aparente de Construção: 15 anos

Tipo : Apartamento Padrão Médio

Estado: Regular

Fator de Depreciação (Foc) = 0,858

Preço Pedido: R\$ 450.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{2.928,00}{2.928,00} + 0,8 \times \frac{1,510}{1,510} \times \frac{0,858}{0,858} \right) \times \frac{0,9}{81,8} \times 450.000,00$$

q = R\$ 4.949,66 / m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO FERNANDO DE FIGUEIREDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/08/2018 às 15:52, sob o número WSTS18702620081. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1034389-98.2016.8.26.0562 e código 256CD9F.

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Elemento Comparativo nº 4

Avenida Alameda Saldanha da Gama, 67 - 2º andar

Setor : 89 Quadra : 37 IF : 2.928,00

Fonte : Sr. Angelo - Tel : 13 3202-330 - Ideal Imobiliária

Dormitórios : 1

Área Privativa : 81,824 m²

Idade Aparente de Construção: 15 anos

Tipo : Apartamento Padrão Médio

Estado: Regular

Fator de Depreciação (Foc)= 0,858

Preço Pedido: R\$ 450.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{2.928,00}{2.928,00} + 0,8 \times \frac{1,510}{1,510} \times \frac{0,858}{0,858} \right) \times \frac{0,9}{81,8} \times 450.000,00$$

$$q = \mathbf{R\$ 4.949,66} \quad / \mathbf{m^2}$$

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Elemento Comparativo nº 5

Avenida Alameda Saldanha da Gama, 67

Setor : 89 Quadra : 37 IF : 2.928,00

Fonte : Sr. Barsotti - Tel : 13 3227-0027

Dormitórios : 1

Área Privativa : 81,824 m²

Idade Aparente de Construção: 15 anos

Tipo : Apartamento Padrão Médio

Estado: Regular

Fator de Depreciação (Foc) = 0,858

Preço Pedido: R\$ 450.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{2.928,00}{2.928,00} + 0,8 \times \frac{1,510}{1,510} \times \frac{0,858}{0,858} \right) \times \frac{0,9}{81,8} \times 450.000,00$$

$$q = \mathbf{R\$ 4.949,66 / m^2}$$

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Em resumo, tem-se:

ELEMENTO	ENDEREÇO	VALOR
COMPARATIVO		UNITÁRIO
		(R\$/M²)
1	Avenida Alameda Saldanha da Gama, 67 - 1º andar	4.894,67
2	Avenida Alameda Saldanha da Gama, 67 - 3º andar	5.389,63
3	Avenida Alameda Saldanha da Gama, 67 - 6º andar	4.949,66
4	Avenida Alameda Saldanha da Gama, 67 - 2º andar	4.949,66
5	Avenida Alameda Saldanha da Gama, 67	4.949,66
TOTAL		25.133,29

cuja Média Aritmética é igual a :

$$R\$ 25.133,29 \quad / \quad 5 \quad = \quad R\$ 5.026,66 \quad /m^2$$

que define o intervalo de confiança dentro dos seguintes limites:

$$\text{Mínimo :} \quad 0,7 \quad x \quad R\$ 5.026,66 \quad / m^2 \quad = \quad R\$ 3.518,66$$

$$\text{Máximo :} \quad 1,3 \quad x \quad R\$ 5.026,66 \quad / m^2 \quad = \quad R\$ 6.534,66$$

Como todos os elementos encontram-se dentro do intervalo aceitável, resulta que a Média Saneada é igual à Média Aritmética, ou seja:

$$q = \quad R\$ 5.026,66 \quad / m^2 \quad - \quad \text{agosto/2018}$$

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

O valor do imóvel será calculado pela seguinte expressão :

$$VI = q \times A_p, \text{ onde :}$$

VI = valor do imóvel

q = valor unitário = R\$ 5.026,66 / m²

Au = área construída do imóvel

Au = 81,82375 m² (área privativa)

Substituindo-se os valores na expressão, tem-se :

$$VI = R\$ 5.026,66 / m^2 \times 81,82375 m^2$$

VI = R\$ 411.300,17 ou, em números comerciais

VI = R\$ 410.000,00 – agosto/2018

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

IV - CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, o valor do apartamento duplex nº 76, bloco dos fundos, localizado no 7º andar ou 8º pavimento, do Condomínio "Edifício Pontal da Barra Residence", situado à Avenida Almirante Saldanha da Gama nº 67 – Ponta da Praia – Santos – SP, para o mês de agosto de 2018, é de:

VI = R\$ 410.000,00 - agosto/2018

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

V - ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso este Laudo de Avaliação, que se compõe de 23 (vinte e três) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 06 de agosto de 2018.



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

CREA nº 88.175/D - SP

Membro Titular do IBAPE
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

Proc. Nº 103489-98.2016.8.26.0562 – 2ª Vara Cível da Comarca de Santos
Orival Sodre x Carlos Hermann Guilherme Martins