



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 9ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS/SP**

PROCESSO: 0019850-04.2010.8.26.0224

FERNANDO MENDES DE FARIA,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da **AÇÃO DE
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **CONDOMÍNIO
EDIFÍCIO SOLAR BOM CLIMA** em face de **EUNICE DOROTHY
SILVA MORENO QUINTEIRO e outros**, dando por terminados
seus estudos, diligências e vistorias, vem, com a devida vênia,
apresentar suas conclusões expressas no **LAUDO DE AVALIAÇÃO**
anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R\$ 310.000,00**
(trezentos e dez mil reais) para o imóvel situado na Rua José
Antonio Zeraibe, nº 88 – Bloco C - Apto 013 – Jardim Bom Clima -
Guarulhos - SP.

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Guarulhos, 09 de novembro de 2015.

Fernando Mendes de Faria

Perito Judicial



SUMÁRIO

O presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO** é constituído dos capítulos a seguir:

Cap. I - PRELIMINARES

Cap. II - VISTORIA

Cap. III - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Cap. IV - CONSIDERAÇÕES FINAIS

ANEXOS



I - PRELIMINARES

Com o deferimento da Avaliação Pericial, seu objetivo é de determinar o valor atual de mercado para o imóvel objeto desta lide, conforme descrito abaixo:

Trata-se do imóvel penhorado, apartamento de número 13, no primeiro andar do Edifício Paineira (Bloco C), integrante do Conjunto Residencial Solar Bom Clima, Rua José Antonio Zeraibe, nº 88 (antigo 455).

A Perícia foi desenvolvida com base em informações colhidas no local do imóvel, bem como embasada na documentação técnica juntada e pesquisa realizada por este Signatário.

As partes não apresentaram quesitos, tampouco indicaram assistentes técnicos para o acompanhamento dos trabalhos.

Por ocasião da ausência de representante da executada na data da vistoria, o condomínio Requerente disponibilizou um apartamento similar para medição, e a Executada disponibilizou fotografias internas do imóvel avaliando.



II – VISTORIA

II.1- Localização

Logradouro e número:	Rua José Antonio Zeraibe, nº 88 (antigo nº455) - esquina da Rua Alberto Hinoto Bento e Araruna.
Bairro:	Jardim Bom Clima
Município:	Guarulhos
Comarca:	Guarulhos
Estado:	São Paulo

A ilustração a seguir mostra localização do imóvel:





II.2- Condições do Bairro

Ocupação:	Relativamente recente
Uso:	Predominantemente residencial
Poder aquisitivo da população:	Médio / Médio Baixo

II.3- Características, Melhoramentos e Serviços:

O bairro, a via pública e os entornos do imóvel avaliando são servidos pelos seguintes melhoramentos públicos:

Drenagem	[x]
Guias e Sarjetas	[x]
Pavimentação asfáltica	[x]
Passeios	[x]
Rede de água potável	[x]
Rede de esgoto sanitário	[x]
Rede telefônica	[x]
Iluminação pública	[x]
Rede de energia elétrica	[x]
Rede telefônica	[x]



Rede de gás	[]
Correios	[x]
Escolas	[x]
Comércio	[x]
Transporte público	[x]
Segurança pública	[x]
Coleta de lixo	[x]

II.4- Imóvel:

O imóvel avaliando constitui-se de fração ideal de terreno e construção, conforme descrito a seguir:

II.4.1 - Terreno:

Forma	Irregular
Frentes	Duas frentes
Esquina	Sim
Tipo de solo	Seco
Declividade	Declive suave
Fração ideal	0,641025% (45,98m²)



II.4.2 - Edificação:

Tipo de construção	Alvenaria
Dormitórios (qtd)	02
Cobertura	Telhas
Áreas	Útil : 56,35m ²
	Comum: 9,45m ²
	Total: 107,033m ²
Estado de conservação	Necessitando de reparos simples
Idade	26 anos
Padrão	Médio com elevador



III – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações da “Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP”, utilizando pesquisa de mercado feita de acordo com a metodologia preconizada pela ABNT em sua norma NBR 5676. Para determinação do valor de venda das benfeitorias, este Laudo se baseará no trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, emitido pelo IBAPE-SP

Cumprir informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

Isto posto, os cálculos do valor do imóvel serão efetuados como segue, para a presente data (11/2015).



III.1- Valor do terreno

III.1.1 - Unitário do terreno:

Determinado no ANEXO I, o valor unitário do terreno é

$$q = \text{R\$ } 2.820,00/\text{m}^2$$

para um terreno padrão do Grupo II – Zonas de Incorporação Vertical – 5ª Zona: Incorporação de Padrão Médio, em novembro de 2015.

III.1.2 - Do terreno todo:

Sua avaliação basear-se-á nas já citadas normas e seu valor é dado pela expressão

$$V_t = q \times S / C_e$$

Onde:

q = valor unitário do terreno = R\$ 2.820,00/ m²;

S = área do terreno = 7.173m²;

C_e = coeficiente de esquina = 0,91



Portanto,

$$V_t = 2.820,00 \times 7.173,00 / 0,91$$

$$V_t = \text{R\$ } 22.228.417,58$$

III.1.3 – Da fração ideal do terreno:

Ao imóvel em estudo cabe a fração ideal do terreno de 0,642025%.

Então,

$$V_{ti} = V_t \times f_i$$

onde:

V_t = valor do terreno = R\$ 22.228.417,58;

f_i = fração ideal de terreno = 0,641025%

$$V_{ti} = 22.228.417,58 \times 0,641025\%$$

$$V_{ti} = 142.489,71$$



III.2- Valor da construção

Esta será avaliada pelos princípios no trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP”.

(Partes 1, 2 e 3)

III.2.1 – Unitário da construção:

O prédio já descrito classifica-se no padrão “médio com elevador”, cujo valor unitário de venda é dado pela fórmula:

$$q_c = 1,926 \times R_8N$$

sendo

$$R_8N = R\$ 1.231,00/m^2$$

extrapolado para novembro de 2015 a partir dos valores da tabela de custos unitários de edificações – SINDUSCON-SP; assim, teremos

$$q_c = 1,926 \times 1231,00$$

$$q_c = R\$ 2.370,91$$



III.2.2 – Fator de obsolescência:

O fator de obsolescência é dado pela fórmula:

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

onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão expresso em decimal, obtido na Tabela 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”;

K = coeficiente Ross/Heideck obtido na Tabela 2 do estudo “Edificações – Valores de Venda”;

assim, teremos:

Padrão Constr.	Fator Médio padrão	Idade (anos)	Vd. Ref. conforme padrão (anos) lr	Vi. Resid. conforme padrão (%) R	Estado conserv.	Ref. estado conserv.	Deprec. Estado (%)	Idade em % vida refer.	Coef. Ross/Heideck k	F_{oc} (Obsol.) (*)
RAMC	1.926	26	60	20	RS	E	18,10	42	0,575	0,66



III.2.3 – Da construção:

O valor de venda da construção será:

$$V_c = q_c \times S_c \times F_{oc}$$

onde:

q_c = valor unitário da construção = R\$ 2.370,91;

S_c = área construída = 107,033 m²;

F_{oc} = Fator de obsolescência = 0,66;

$$V_c = 2.370,91 \times 107,033 \times 0,66$$

$$V_c = \text{R\$ } 167.485,30$$



III.3- Valor do imóvel

O valor total do imóvel será consignado pelo critério da composição, através da soma dos capitais de terreno e benfeitoria calculados anteriormente, conforme segue:

$$V_i = V_{ti} + V_c$$

$$V_i = 142.489,71 + 167.485,30$$

$$V_c = R\$ 309.975,01$$

ou, em números redondos:

$$\mathbf{V_c = R\$ 310.000,00}$$

(trezentos e dez mil reais) em novembro de 2015.



IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Vai o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO** com 15 (quinze) folhas impressas de um só lado, sendo todas rubricadas e esta última datada e assinada pelo Perito Judicial. Também acompanham o presente Laudo 26 (vinte e seis) folhas de anexos, contendo detalhamento de estudo de valor unitário do terreno relatório fotográfico completo.

Guarulhos, 09 de novembro de 2015.

Fernando Mendes de Faria

CREA-SP: 5069145800



V – ANEXOS



ANEXO I – Estudo de Preço Unitário

DADOS SOBRE O IMÓVEL AVALIANDO													
LOCALIZAÇÃO		S. Q.	IF.	PROFUNDIDADE		BAIRRO		ICV					
				FRENTE (m) Fp	MÍNIMA (m) Pmi	Máxima (m) Pmi	Exp. Frente f	Exp. Prof. p	Fator Esquina Ce	Fator Área Ca	Área Refer. (m ²)	Intervalo Áreas	
Av. José Antonio Zeraibe		32 80	980,85	16,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,91	1,00	1500,00	800,00 2500,00	385,000
ELEMENTOS COMPARATIVOS													
Nº	LOCALIZAÇÃO	S. Q.	IF.	FRENTE (m) Fp	PROF. EQUIV. (m) Pe	ÁREA (m ²) s	COND. PGTO	PREÇO	DATA				ICV
1	Rua Fernandes Tourinho, 51	32 77	358,38	5,00	30,00	150,00	à vista	615.000,00	10.15				384,407
2	Rua Prof. Angelo Castrucci, ao lado do nº 54	23 81	542,11	5,00	25,00	125,00	à vista	700.000,00	10.15				384,407
3	Rua Morro Agudo, 204	32 48	358,38	5,00	25,00	125,00	à vista	410.000,00	10.15				384,407
4	Rua São Bonifácio, 180	32 84	358,38	5,00	27,00	148,50	à vista	500.000,00	10.15				384,407
5	Rua São Bonifácio, ao lado do nº 51	32 77	358,38	5,50	30,00	150,00	à vista	290.000,00	10.15				384,407
6	Rua Fernandes Tourinho, 29	32 77	358,38	10,00	30,00	300,00	à vista	820.000,00	10.15				384,407
7	Rua Jorge Felipe Haddad, 456	31 26	980,85	5,00	25,00	125,00	à vista	480.000,00	10.15				384,407
8	Av. João Bernardo Medeiros, 458	32 44	980,85	5,00	32,00	160,00	à vista	490.000,00	10.15				384,407
9	Rua Francisco Aires, 206	31 26	980,85	5,00	25,00	125,00	à vista	360.000,00	10.15				384,407
10	Av. José Antonio Zeraibe, 711	33 40	980,85	8,00	25,00	200,00	à vista	410.000,00	10.15				384,407
11	Rua Diamantina, 24	21 58	980,85	7,00	28,00	196,00	à vista	390.000,00	10.15				384,407
12	Rua José Martello, 70	21 46	980,85	4,00	17,00	68,00	à vista	330.000,00	10.15				384,407



ANEXO I – Estudo de Preço Unitário

Nº	CUSTO UNIT.	Padrão	Fator médio padrão	idade (anos)	Vd. Ref. padrão (anos)	VI. Resid. conforme padrão (%) R	Estado conserv.	Ref. estado conserv.	Deprec. Estado (%)	Idade em % vida refer.	Coef. Ross/Heideck K	Foc (Obsol.)	Área	Valor	QTD. FRENTES	OBSERVAÇÕES
1	1.231,00	RCM	1,386	20	70	20	RS	e	18,10	29	0,666	0,73	190,00	236.645,22	1	-
2	1.231,00	RCS	1,056	1	70	20	N	a	0,00	1	1,00	1,00	180,00	233.988,48	1	-
3	1.231,00	RCS	1,056	25	70	20	RS	e	18,10	36	0,618	0,69	110,00	98.665,14	1	-
4	1.231,00	RCS	1,056	1	70	20	N	a	0,00	1	1,00	1,00	140,00	181.991,04	1	-
5	1.231,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	terreno vago
6	1.231,00	RCM	1,386	25	70	20	RS	e	18,10	36	0,618	0,69	290,00	341.403,82	1	-
7	1.231,00	RCS	1,056	2	70	20	RS	e	18,10	29	0,666	0,73	200,00	189.790,66	1	-
8	1.231,00	RCS	1,056	25	70	20	RS	e	18,10	36	0,618	0,69	170,00	152.482,49	1	-
9	1.231,00	RCS	1,056	20	70	20	RS	e	18,10	29	0,666	0,73	120,00	113.874,39	1	-
10	1.231,00	RCE	0,786	35	70	20	R/RS	d	8,09	50	0,512	0,61	160,00	94.434,44	1	-
11	1.231,00	RCS	1,056	35	70	20	RI	g	52,60	50	0,296	0,44	141,00	80.648,03	1	-
12	1.231,00	RCS	1,056	25	70	20	RS	e	18,10	36	0,618	0,69	320,00	287.025,87	1	-

CONSTRUÇÃO



ANEXO I – Estudo de Preço Unitário

CÁLCULOS							
Nº	Unitário (VI.-VI. Constr.)/S	Redução Oferta	Correção Área	Correção IF	Correção ICV	Valor Unitário Tratado	
1	2.522,37	0,90	1,0000	2,7369	1,0015	6.222,43	*
2	3.728,09	0,90	1,0000	1,8093	1,0015	6.079,82	*
3	2.490,68	0,90	1,0000	2,7369	1,0015	6.144,27	*
4	2.141,47	0,90	1,0000	2,7369	1,0015	5.282,81	
5	1.933,33	0,90	1,0000	2,7369	1,0015	4.769,35	
6	1.595,32	0,90	1,0000	2,7369	1,0015	3.935,50	
7	2.321,67	0,90	1,0000	1,0000	1,0015	2.092,64	
8	2.109,48	0,90	0,9518	1,0000	1,0015	1.809,74	
9	1.969,00	0,90	1,0000	1,0000	1,0015	1.774,76	
10	1.577,83	0,90	1,0000	1,0000	1,0015	1.422,18	
11	1.578,33	0,90	1,0000	1,0000	1,0015	1.422,62	
12	631,97	0,90	1,0000	1,0000	1,0015	569,63	*
						SOMATÓRIA	41.525,76
						MÉDIA	3.460,48
						DESVIO	1.945,22
						INTERVALO	1.515,26
							5.405,70
						MEDIA SANEADA	2.813,70
						VALOR UNITÁRIO FINAL EM NÚMEROS REDONDOS	2.820,00



ANEXO II – Relatório Fotográfico

Fotos tiradas na data da vistoria

As fotografias a seguir mostram o imóvel avaliando, com vistas externas e internas, bem como da via onde se situa:

Foto 01





ANEXO II – Relatório Fotográfico

Fotos tiradas na data da vistoria

Foto 02





ANEXO II – Relatório Fotográfico

Fotos tiradas na data da vistoria

Foto 03





ANEXO II – Relatório Fotográfico

Fotos tiradas na data da vistoria

Foto 04





ANEXO II – Relatório Fotográfico

Fotos tiradas na data da vistoria

Foto 05





ANEXO II – Relatório Fotográfico

Fotos tiradas na data da vistoria

Foto 06

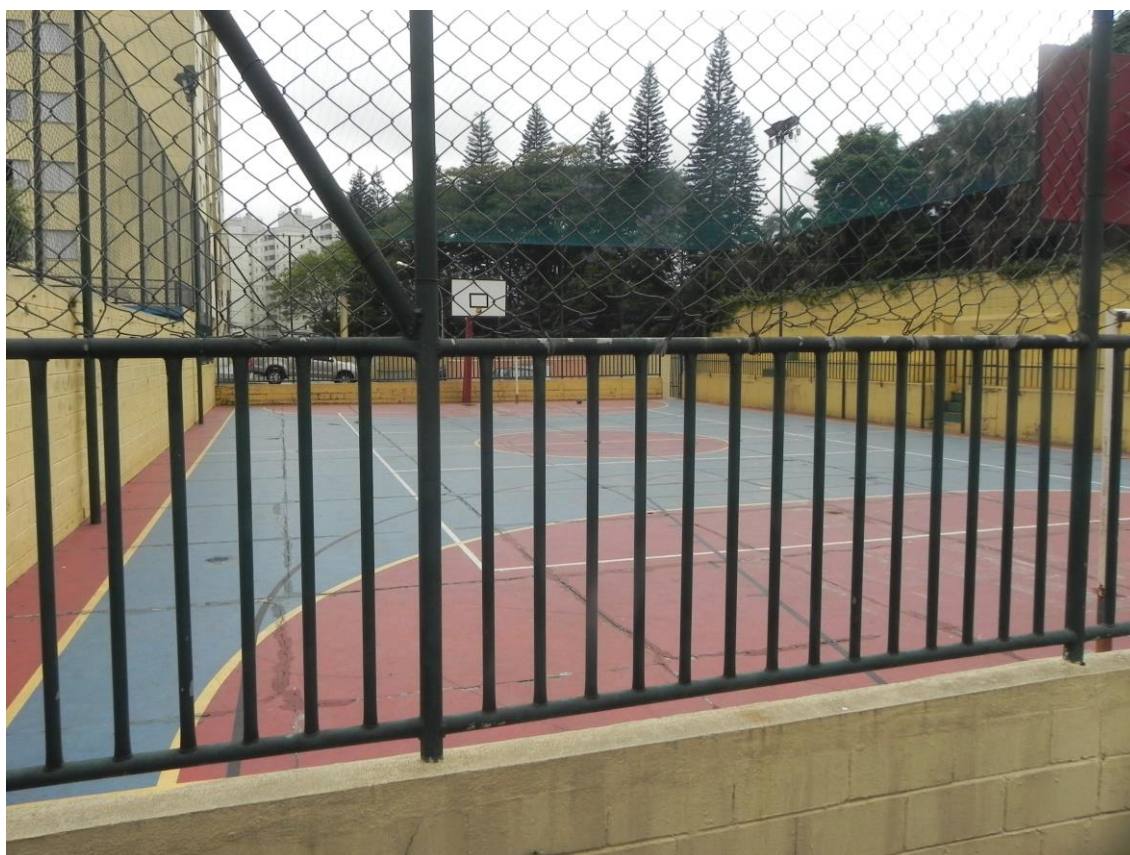




ANEXO II – Relatório Fotográfico

Fotos tiradas na data da vistoria

Foto 07





ANEXO II – Relatório Fotográfico

Fotos tiradas na data da vistoria

Foto 08





ANEXO II – Relatório Fotográfico

Fotos tiradas na data da vistoria

Foto 09





ANEXO II – Relatório Fotográfico

Fotos tiradas na data da vistoria

Foto 10





ANEXO II – Relatório Fotográfico

Fotos tiradas na data da vistoria

Foto 11





ANEXO II – Relatório Fotográfico

Fotos tiradas na data da vistoria

Foto 12





ANEXO II – Relatório Fotográfico

Fotos fornecidas pela executada

Foto 13





ANEXO II – Relatório Fotográfico

Fotos fornecidas pela executada

Foto 14





ANEXO II – Relatório Fotográfico

Fotos fornecidas pela executada

Foto 15





ANEXO II – Relatório Fotográfico

Fotos fornecidas pela executada

Foto 16





ANEXO II – Relatório Fotográfico

Fotos fornecidas pela executada

Foto 17





ANEXO II – Relatório Fotográfico

Fotos fornecidas pela executada

Foto 18





ANEXO II – Relatório Fotográfico

Fotos fornecidas pela executada

Foto 19





ANEXO II – Relatório Fotográfico

Fotos fornecidas pela executada

Foto 20





ANEXO II – Relatório Fotográfico

Fotos fornecidas pela executada

Foto 21





ANEXO II – Relatório Fotográfico

Fotos fornecidas pela executada

Foto 22

