310

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

AVALIAÇÃO

Vistos.
Int.
São Bernardo, 28/05/15.

PROTOCOLO
6º OFÍCIO CÍVEL - S.B. CAMPO
28 MAI 2015
JUÍZO DE DIREITO
6ª VARA CÍVEL

AUTOS	:	0044377-67.2010.8.26.0564
ORDEM	:	2.078/10
AÇÃO	:	DESPEJO
AUTOR	:	ODONTO ABC S/C LTDA.
RÉUS	:	ISAURA ALVES MARTINS E OUTRO

HERÓI JOÃO CARLOS VICENTE, Engenheiro Civil, Perito Judicial, após o estudo dos Autos, vistorias do imóvel subjudice penhorado às fls.250, pesquisa de mercado na região em questão, elaboração das planilhas de cálculo para avaliação de mercado no estado encontrado, estudos e análises técnicas, vem apresentar a V.Exa. o seguinte:

=LAUDO AVALIATÓRIO =

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

1 - **PRELIMINARES**

Trata-se da Ação Ordinária que se processa nos Autos nº 2.078/10 perante a R.6ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo movida por ODONTO ABC S/C LTDA. contra ISAURA ALVES MARTINS E OUTRO.

O presente Laudo Pericial tem por objetivo a avaliação de mercado no estado encontrado do imóvel descrito na penhora às fls.250 como unidade autônoma nº 01 do Condomínio Edifício Elza Leal, pavimento térreo, situado à Rua Orestes Suster nº 599.

2 - **DETERMINAÇÃO DE AVALIAÇÃO**

A avaliação em questão ficou a cargo do signatário conforme fls.245/246, sentindo-se muito honrado com a nomeação.

3 - **VISTORIA**

3.1 - **TRABALHOS DO LAUDO PERICIAL**

Procedemos às vistorias e análises técnicas da região em questão e do imóvel subjudice, onde examinamos sua situação, características locais, físicas, dependências, padrão construtivo, materiais constituintes, instalações e estado físico-funcional e de conservação.

No tocante às vistorias das porções internas do apartamento avaliando, seguimos os parâmetros técnicos definidos no subitem 7.3.5.2 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2 e denominada como "*Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos*".

Os critérios de avaliação baseiam-se nas modernas metodologias técnicas da *ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas* e, também, do *IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia*, do qual o signatário é Membro Titular e participou do seleto grupo que fez a primeira revisão das Normas Técnicas no ano de 1995.

As pesquisas imobiliárias na região em questão permitiram a identificação do mercado de compra e venda de imóveis similares à unidade avalianda conforme **Anexo I**, através da cuidadosa homogeneização em planilha de cálculo para apuração da média saneada.

Por fim, apresentamos a avaliação de mercado do imóvel subjudice no estado encontrado

3.2 - **FICHA DE VISTORIA**

Apresentamos a ficha de vistoria preenchida com as características do imóvel subjudice:

a) CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GERAIS

LOCALIZAÇÃO
local: Rua Orestes Suster nº 599
apartamento: 01 andar: térreo bloco: Edifício Elza Leal
município: São Bernardo do Campo
acesso: pela Avenida Presidente João Café Filho

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

312

AVALIAÇÃO

DOCUMENTAÇÃO
penhora: fls.250
título dominial: matrícula 45.454 do 2º CRI - fls.244

CADASTRO MUNICIPAL
códigos: área maior

CONFRONTANTES
lado esquerdo: casa nº 609
lado direito: casa nº 581

PADRÃO DA REGIÃO
médio

SITUAÇÃO
meio da quadra

USO DA REGIÃO
predominantemente residencial

OCUPAÇÃO PREDOMINANTE:
residencial
empresas de âmbito local nos corredores viários

MELHORAMENTOS PÚBLICOS
todos

CONDOMÍNIO
nº de blocos: 01 (Edifício Elza Leal)
nº de subsolos: 01
nº de pavimentos: térreo + 03 pavimentos
nº de unidades por pavimento: 04 por andar
nº total de unidades: 16

INFRA-ESTRUTURA
portão eletrônico / interfone
escada interna
elevador (1)

ÁREA DE LAZER
não possui

DIMENSÃO TABULAR DO TERRENO - FLS.244
área total: 594,00m²

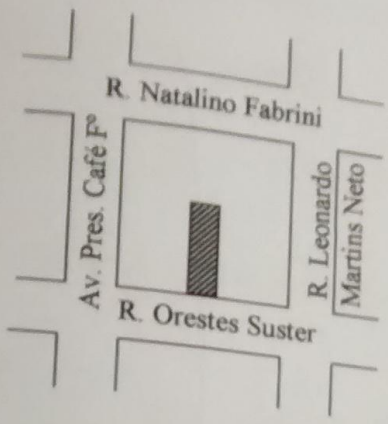
DIMENSÃO TABULAR DAS CONSTRUÇÕES
área privativa: 79,2800m²
área comum: 38,241875m²
área total: 117,521875m²

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

313

AVALIAÇÃO

CROQUI (s/escala)



b) CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO TERRENO

TOPOGRAFIA
declive

SUPERFÍCIE
seca

ACESSO INTERNO
direto

FECHAMENTO DE DIVISAS
muro/parede

c) CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DAS BENFEITORIAS

RECUO
frontal

FECHAMENTO FRONTAL
grade
portão eletrônico / interfone

JARDIM
inexistente

GARAGEM
demarcada
coberta (subsolo)
nº de vagas: 01

ESTRUTURA
concreto armado

FECHAMENTO INTERNO
tijolo/bloco

PISO EXTERNO
cerâmico

REVESTIMENTO EXTERNO
cerâmica
faixas decorativas

3K

EDIFICAÇÃO - TIPO
apartamento padrão no pavimento térreo
sala, cozinha, wc, 3 dormitórios (1 suíte), a.s. e 1 vaga de garagem

ESTADO FÍSICO FUNCIONAL GERAL
idade aparente: 15 anos
estado tipo c: bom estado
obs.: realizamos também a vistoria no interior do apartamento nº 02 e em frente ao avaliando para confrontações

d) CARACTERÍSTICAS FÍSICAS PREDOM. DAS DEPENDÊNCIAS

PISO
cerâmica/pedra

PAREDE
tijolo/bloco

FORRO
laje

REVESTIMENTO
chapisco/emboço/reb.
emassamento/látex
cerâmica

INSTALAÇÃO
embutida
completa

PORTA
madeira

JANELA
alumínio

HIDRO-SANITÁRIA
pia
lavatório
bacia
chuveiro

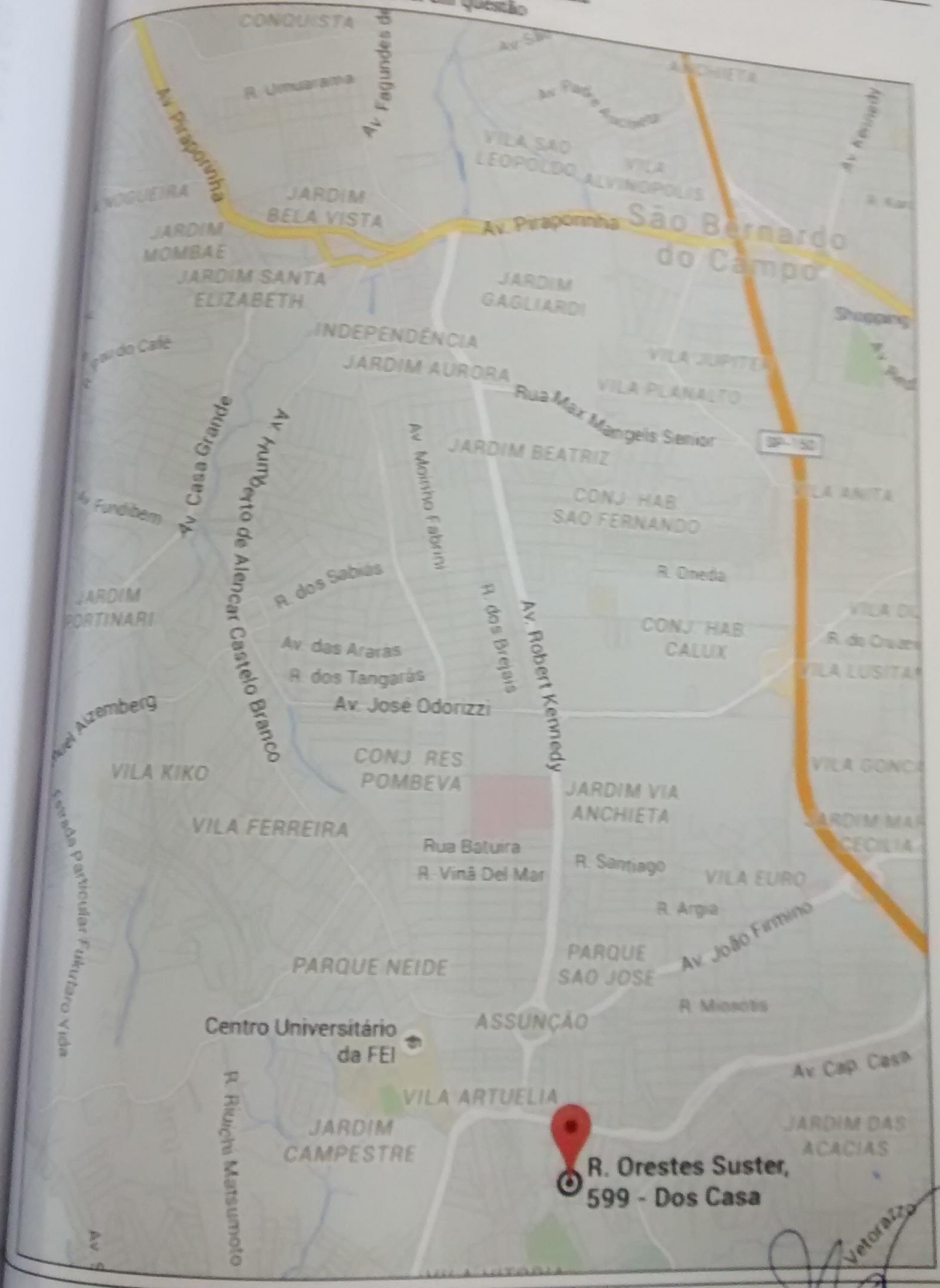
AVALIAÇÃO

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

35

3.3 - PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

Fonte : Esquemático - Sem Escala
Legenda : Imóvel em questão



AVALIAÇÃO

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

316

AVALIAÇÃO

3.4 - **REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Apresentamos as fotos e respectivas legendas explicativas das vistorias e constatações do imóvel subjudice:

Foto nº 01: Vista do condomínio.

Foto nº 02: Idem, de outro ângulo.

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

Foto nº 03: Entrada (avaliando do lado esquerdo da foto - pavimento térreo).

Foto nº 04: Vista do imóvel avaliando.

AVALIAÇÃO

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

318

AVALIAÇÃO

Foto nº 05: Entrada da garagem (subsolo).

Foto nº 06: Idem, de outro ângulo.

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

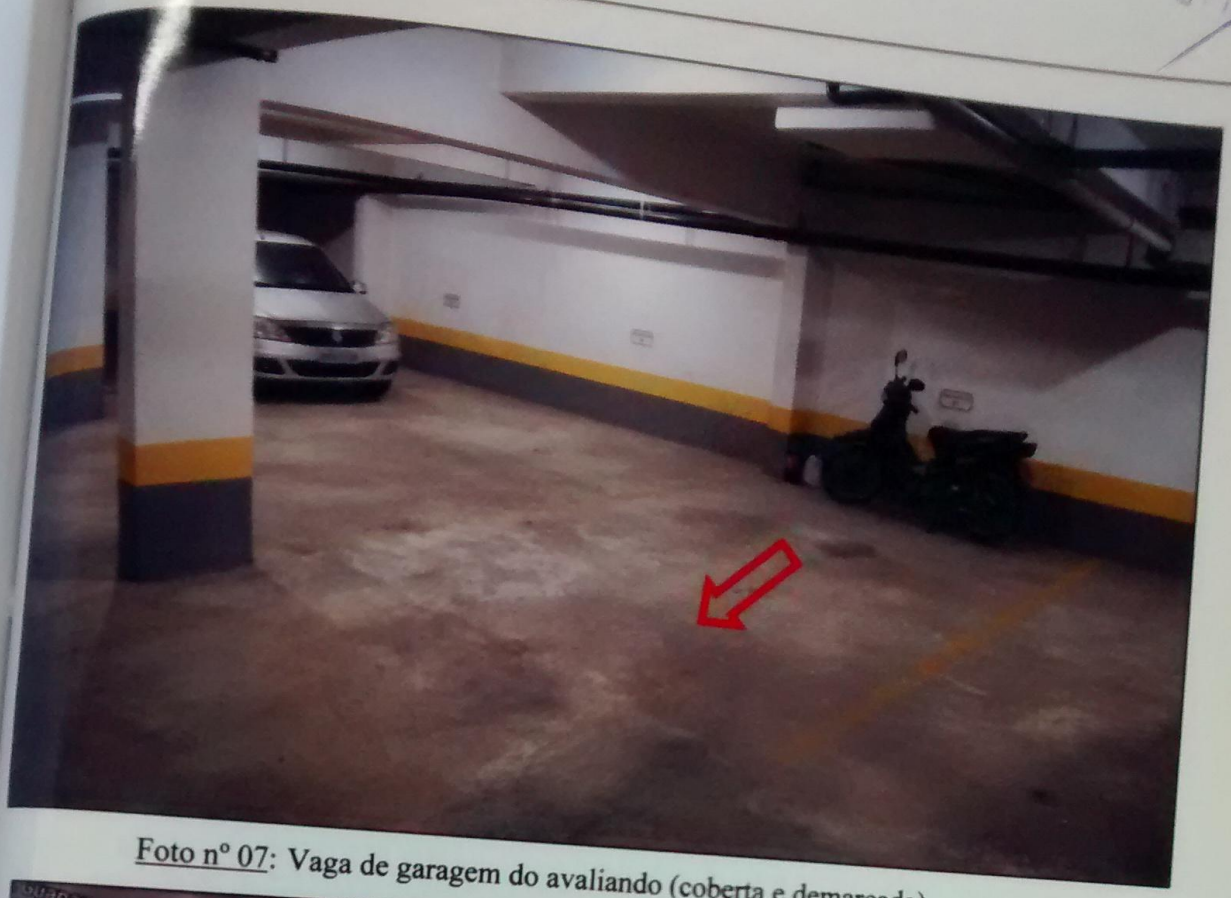


Foto nº 07: Vaga de garagem do avaliando (coberta e demarcada).

Foto nº 08: Parte final das vistorias com a aerofoto do local.

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

320

4 - FONTES PESQUISADAS

4.1 - NORMAS TÉCNICAS

Os critérios de avaliação baseiam-se nas modernas metodologias técnicas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e, também, do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Adotamos o *Método Comparativo Direto de Valores de Mercado*, determinando-se o valor homogeneizado final da unidade autônoma no condomínio em questão (apartamento-padrão similar ao avaliando) dentro da condição paradigma e média aritmética da pesquisa imobiliária específica com um coeficiente de variação inferior a 30% (rigor normal).

4.2 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

A pesquisa imobiliária foi desenvolvida pessoalmente pelo signatário e de forma específica para o presente caso, obtendo um resultado satisfatório de elementos comparativos de mercado obtidos a partir de fontes diferentes entre proprietários, corretores e imobiliárias credenciadas, cujos dados foram analisados e homogeneizados pelos critérios adequados e correntes da Engenharia de Avaliações para o paradigma:

- local : apartamentos situados nas imediações do imóvel avaliando - Bairro dos Casa - São Bernardo do Campo/SP;
- padrão construtivo : classifica-se no trabalho técnico "*Valores de Edificações/2002*" do IBAPE/SP como apartamento padrão construtivo médio e com elevador (Vmin = 1,692);
- unidade autônoma : 3 dormitórios + 1 vaga de garagem;
- idade aparente : 15 anos;
- estado : bom - tipo "*c*" (f = 0,815);
- data base : maio/2015.

Vide **Anexo I**.

5 - AVALIAÇÃO DE MERCADO

Considerando-se a pesquisa de mercado homogeneizada pela perícia ao **Anexo I**, temos que o valor de mercado do imóvel subjudice no estado encontrado pela perícia (V) resulta em:

V = R$ 303.563,00 para maio/2015

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

321

6 - **ENCERRAMENTO**

Consta o presente Laudo Avaliatório de 12 folhas impressas no anverso, incluindo-se textos técnicos, planta de localização, fotos e legendas explicativas, estudos e cálculos, seguido do anexo abaixo descrito, estando as demais folhas rubricadas e esta datada e assinada.

Anexo I - Fontes Pesquisadas

São Bernardo do Campo, 28 de V de 2015

Engº Civil Herói João Carlos Vicente
Perito Judicial
Laudo Pericial nº 2.195

Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br