



Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

INTERESSADO

Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP

IDENTIFICAÇÃO DOS AUTOS

Processo nº. 1029344-90.2016.8.26.0602

Ação: Execução de Título Extrajudicial – Penhora

Requerente: Condomínio Edifício Itamarati

Requerida: Bianca Maria Lannaro de Andrade Caracante

RESPONSÁVEL TÉCNICO

ANA CAROLINA GUITTI VIDEIRA

Engenheira Civil - CREA-SP nº. 5060761462/D

Membro Titular do IBAPE N. 1969

*ÍNDICE*

1. INTRODUÇÃO	03
1.1. Objetivo	03
1.2. Critérios para o desenvolvimento do trabalho	03
1.3. Resumo dos autos.....	03
1.4. Documental analisado	04
2. METODOLOGIA UTILIZADA.....	05
2.1. Avaliação do apartamento	05
2.2. Valor das benfeitorias	07
2.3. Especificação da avaliação	09
3. VISTORIA	11
3.1. Localização do imóvel	11
3.2. O Condomínio	13
3.3. A unidade avalianda	16
4. AVALIAÇÃO	29
4.1. Análise de mercado	29
4.2. Valor de mercado do imóvel	30
5. CONCLUSÃO.....	34
6. ENCERRAMENTO	35
Anexos - Pesquisa imobiliária	36



1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETIVO

Instruir a perícia determinada em fls. 150 dos autos da ação de “EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – PENHORA”, que o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAMARATI promove neste D. Juízo e Cartório contra BIANCA MARIA LANNARO DE ANDRADE CARACANTE, processo nº. 1029344-90.2016.8.26.0602, em trâmite por este D. Juízo e Cartório da 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba.

O presente Laudo Técnico consiste na aferição do valor do bem imóvel identificado pela unidade autônoma designada por apartamento n. 41, integrante do 4º. Andar do condomínio autor, localizado na Rua 7 de Setembro nº. 820, região central deste Município de Sorocaba, por sua vez, objeto de penhora.

1.2. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

Para a elaboração do trabalho, procuramos nos deter somente ao campo da engenharia técnica, tendo por objetivo a análise das peças documentais contidas nos autos, bem como a vistoria “*in loco*” ao imóvel evidenciado na lide, oportunidade em que obtivemos a reportagem fotográfica que irá ilustrar as considerações abordadas neste laudo técnico.

1.3. RESUMO DOS AUTOS

Trata-se de ação de execução impetrada pelo condomínio autor em Setembro/2016 pela ausência de pagamento das taxas condominiais pela executada e seu esposo, Cesar Augusto Bittar Caracante.



Os executados são proprietários do imóvel identificado por apartamento n. 41, integrante do 4º. Andar do Condomínio Edifício Itamarati, localizado na Rua 7 de Setembro nº. 820, Centro de Sorocaba.

Conforme decisão de fls. 78 dos autos, para o pagamento da dívida foi deferida a penhora de 100% do referido imóvel.

Tendo em vista que a avaliação do imóvel penhorado exige conhecimentos técnicos específicos, foi nomeada a perita que este subscreve para a avaliação do bem.

1.4. DO DOCUMENTAL ANALISADO

Para a devida compreensão do tema discutido neste feito e definição das diretrizes que irão orientar os procedimentos técnicos a serem adotados neste trabalho, submetemos o estudo dos autos, neles colhendo, sem desprezo às demais, as seguintes peças:

- **Fls. 23/24:** Certidão de Matrícula nº. 44.831 do 2º. CRI local, referente à unidade avalianda;
- **Fls. 78:** Decisão e Penhora de 100% do imóvel datada de 21/05/2018;
- **Fls. 150:** Nomeação da perícia de avaliação.



2. METODOLOGIA UTILIZADA

Após estudo dos autos, procedeu-se a vistoria do imóvel para cadastro de suas características e análise visual “*in loco*”, com relatório fotográfico que ilustra a descrição e auxilia a classificação.

Durante a vistoria, além do levantamento de dados relativos ao imóvel avaliando, foi feita também a verificação do mercado imobiliário na região, dados imprescindíveis ao embasamento técnico do trabalho.

A avaliação do imóvel tem como base pesquisa imobiliária de elementos à venda, compondo amostras passíveis de comparação, sendo os cálculos dos valores unitários obtidos através de análise estatística com auxílio de softwares específicos de engenharia de avaliações.

Para o trabalho desenvolvido considerou-se que os imóveis estão regularizados junto aos órgãos municipais, livres e desmembrados de quaisquer gravames e em condições ideais de comercialização instantânea.

2.1. AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO

Para a avaliação do apartamento, utilizaremos os critérios recomendados pela Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, registradas no INMETRO como NBR 14.653/14 - AVALIAÇÕES DE BENS – PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS e PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS e procedimentos e norma do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

A Norma Técnica NBR 14653-2 fixa diretrizes para a avaliação de imóveis urbanos, quanto a:

- Classifica a natureza dos imóveis, dos seus frutos e dos direitos a avaliar;
- Institui a terminologia, as convenções e as notações em trabalhos avaliatórios desta espécie;
- Define a metodologia básica aplicável às mesmas avaliações;
- Fixa os níveis de precisão das avaliações em questão;
- Estabelece os critérios a serem empregados em trabalhos avaliatórios;
- Prescreve as diretrizes para apresentação de laudos.



Esta norma é rígida em todas as manifestações escritas de trabalhos que caracterizam o valor de imóveis, de seus frutos ou de direitos sobre os mesmos.

A determinação do valor de mercado do bem é de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Assim, de acordo com os procedimentos ditados pelas normas vigentes será aplicado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor unitário do apartamento através da coleta de elementos que compõem a amostra com características similares às da unidade em análise, que se localizem preferencialmente no mesmo condomínio ou em edifícios adjacentes e similares, empregando, quando necessário, tratamento técnico nos elementos divergentes.

No tratamento dos dados podem ser utilizadas várias ferramentas analíticas, adotadas em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis.

É recomendável o **Tratamento por Fatores** em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados. Devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta.

Na homogeneização, para ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma (avaliando), o conjunto de fatores de cada elemento amostral (Fator resultante – Fr) previstos na Norma do IBAPE deve ser aplicado na forma de somatório, após a consideração do fator oferta, conforme abaixo:

$$Fr = 1 + [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) ... + (Fn -1)]$$

Para a análise estatística de eliminação dos dados discrepantes e saneamento da amostra, será empregada a Análise pela Média, com limite de $\pm 30\%$ em torno da média e intervalo de confiança de 80% em torno do valor estimado.



2.2. VALOR DAS BENFEITORIAS

Os principais fatores aplicáveis ao valor das benfeitorias são padrão construtivo e depreciação, que devem incidir apenas na parcela de capital benfeitoria.

O valor do apartamento será formado através de índices da construção civil que possibilitam a obtenção dos custos unitários das edificações, classificadas de acordo com os diversos padrões especificados no “Estudo Edificações – Valores de Venda – 2017”, publicado pelo IBAPE.

Para o valor unitário das construções emprega-se o CUB – Custos Unitários Básicos, publicado mensalmente pelo Sinduscon/SP, com índice de parâmetro para R8N, com os coeficientes agrupados e calculados conforme a tabela 1 abaixo.

As benfeitorias são depreciadas em função dos aspectos físicos apresentados quanto à vida útil, idade aparente e estado de conservação, considerando estrutura, alvenaria, cobertura, acabamentos, instalações e esquadrias para cada uma das categorias definidas na classificação.

O percentual da depreciação é obtido através da aplicação do Foc – fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação definido a partir do K – coeficiente de Ross/Heideck, encontrados no caderno de Valores de Edificação de Imóveis Urbanos, do IBAPE, sendo:

$$\text{Foc} = R + \{ 1 - [0,5 \times (Ir + Ir^2)] \times (1 - d) \} \times (1 - R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

Ir = idade referencial

d = depreciação em %, obtido no Quadro A

A vida referencial e o valor residual (R) estimado para os padrões especificados neste estudo, são:



Ana Carolina Guitti Videira

Engenharia Civil e Perita Judicial

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – In (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6- Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8- Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

QUADRO A

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



Para elementos amostrais situados em localidades diferentes do avaliando, será utilizado o **Índice Fiscal**, variável considerada mediante estabelecimento de pontos sobre os melhoramentos mais importantes (determinantes de valor) existentes nas localidades, neste caso, adotando-se o índice fiscal obtido na Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal.

2.3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Além dos métodos de avaliação, a norma dita ainda a especificação das avaliações que está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações (grau de fundamentação), como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas (grau de precisão).

O Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores deve estar conforme indicado na Tabela 3:

Tab. 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores				
		Grau		
item	Descrição	III	II	I
1	caracterização do imóvel avaliando	completa quanto a todos os fatores analisados	completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	adoção de situação paradigma
2	quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	identificação dos dados de mercado	apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
(a) No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				



O enquadramento do laudo segundo seu Grau de Fundamentação tem relação com o empenho do profissional e define-se segundo a soma dos pontos em função das informações apresentadas no trabalho, seguindo o constante na Tabela 4 do item 9.2 da NBR 14.653/11, Parte 2.

Tabela 4 – Classificação dos laudos quanto à fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	2 e 4 no Grau III, com demais no mínimo no Grau II	2 e 4, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

O Grau de Precisão, de acordo com a Tabela 5, depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada.

Tabela 5 – Grau de precisão da estimativa

Descrição	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%



3. VISTORIA

A vistoria ao imóvel penhorado foi realizada no dia 04 de Agosto de 2021, sendo esta perita devidamente atendida e acompanhada pelo executado, Sr. Cesar. Nessa oportunidade obteve-se o relatório fotográfico que ilustra o relato das constatações demonstradas a seguir.

3.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O “Condomínio Edifício Itamarati”, onde a unidade avalianda está inserida, localiza-se na Rua 7 de Setembro nº. 820, na região central de Sorocaba/SP, como mostra a imagem seguinte extraída do site www.earth.google.com.



Trata-se da região que abrange o centro comercial da cidade, com grande valor cultural e histórico, onde prédios antigos contrastam com edifícios mais novos. Clínicas, bancos, prestadores de serviços diversos, escolas, estacionamentos, padarias e restaurantes, lojas em geral, estão espalhados por suas ruas e avenidas. Na rua Sete de setembro, em especial, atuam lojas no setor de carros compra e venda de veículos. Ao lado do condomínio autor está situado um dos clubes de lazer e atividades esportivas mais antigos e tradicionais da cidade, o Ipanema Clube.



Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial

Por se tratar de uma região totalmente urbanizada, é dotada de melhoramentos públicos como iluminação pública, energia elétrica domiciliar, água potável, esgoto canalizado, telefone, internet, coleta de resíduos sólidos, arborização e transporte coletivo.

O sistema viário da região se encontra pavimentado por asfalto e apresenta também calçada, guias e sarjetas para coleta de águas pluviais.

Através de análise visual “*in loco*” se constata características que atribuem ao local status econômico-social médio, com propensão de assim permanecer de médio a longo prazo.

As imagens seguintes mostram vistas gerais da fachada do edifício e suas adjacências.





3.2. O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAMARATI

O “Condomínio Edifício Itamarati” trata-se de empreendimento antigo de padrão superior, composto de torre única com 11 pavimentos tipo, com um total de 21 unidades habitacionais autônomas (2 por andar). Dispõe de portaria com segurança 24h.

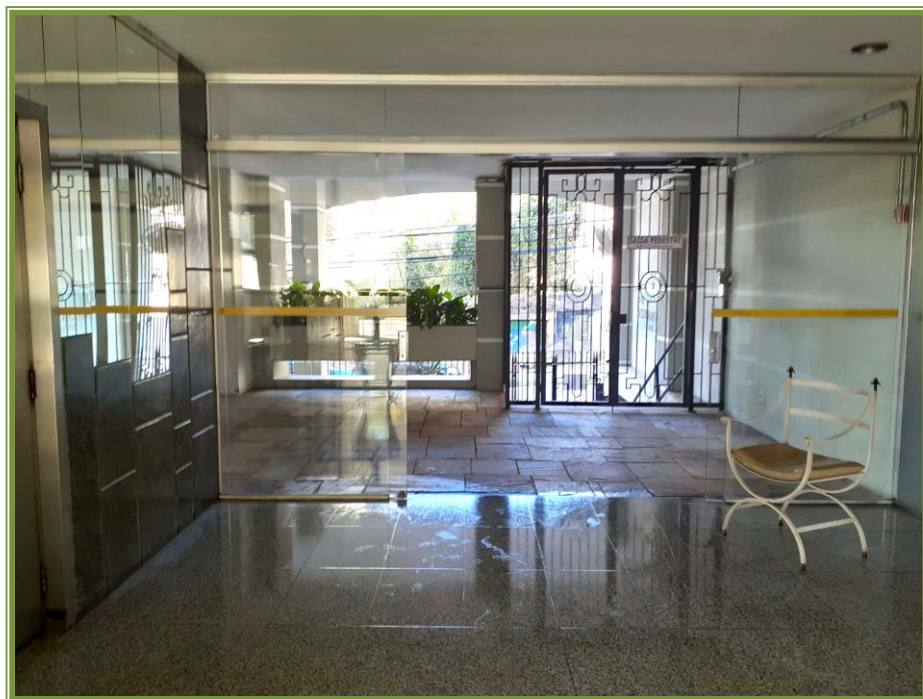
É composto por 2 subsolos de garagem (2 vagas para cada unidade) e pavimento térreo onde estão situados o hall de entrada, jardim, salão de festas, cozinha e elevadores social e de serviço. No 15º. Pavimento situam-se o ático e a zeladoria, além da casa de máquinas, aquecedores e caixas d’água.



Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial

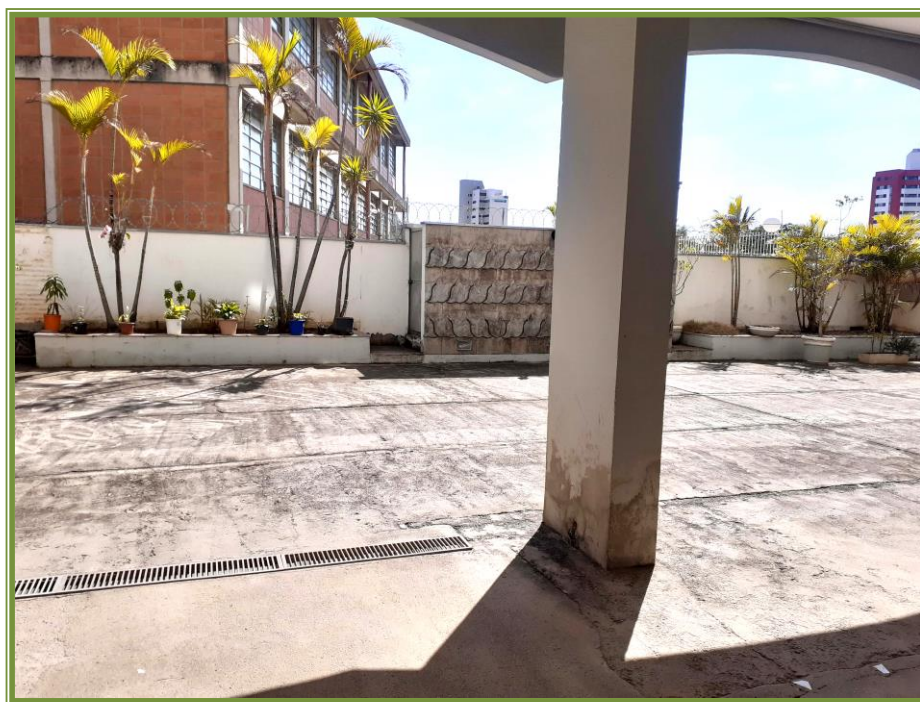
As imagens seguintes mostram vistas gerais das áreas comuns do condomínio.





Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial





3.3. A UNIDADE AVALIANDA

A unidade em análise é identificada por apartamento 41 e está situada no 4ª. andar (7º. Pavimento) do condomínio autor (prumada da frente).

A mesma encontra-se devidamente registrada no 2º. Oficial de Registro de Imóveis sob a Matrícula N. 44.831, acostada às fls. 23/24 dos autos.

Conforme descrito no título encerra a área útil de 171,93m², além de uma área de uso comum de 78,93m² que somadas perfazem o total de 250,86m², o que corresponde a fração ideal de 4,5454% no terreno, lhe sendo integrados 2 box de garagem no subsolo.

A unidade abrange sala 2 ambientes, varanda fechada, cozinha, área de serviço, WC empregada, 3 dormitórios sendo 1 WC comum e 1 suíte com closet.



Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial

Internamente, apresenta-se em ótimas condições tendo em vista a idade avançada do residencial, incluindo as paredes pintadas a látex e revestimentos - piso tipo porcelanato em toda a unidade e azulejos até o teto nas áreas molhadas. As portas são de madeira pintadas e as esquadrias são de alumínio. O imóvel possui móveis planejados de boa qualidade em praticamente todos os cômodos.

As imagens seguintes mostram vistas gerais do interior da unidade avaliada.





Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial





Ana Carolina Guitti Videira

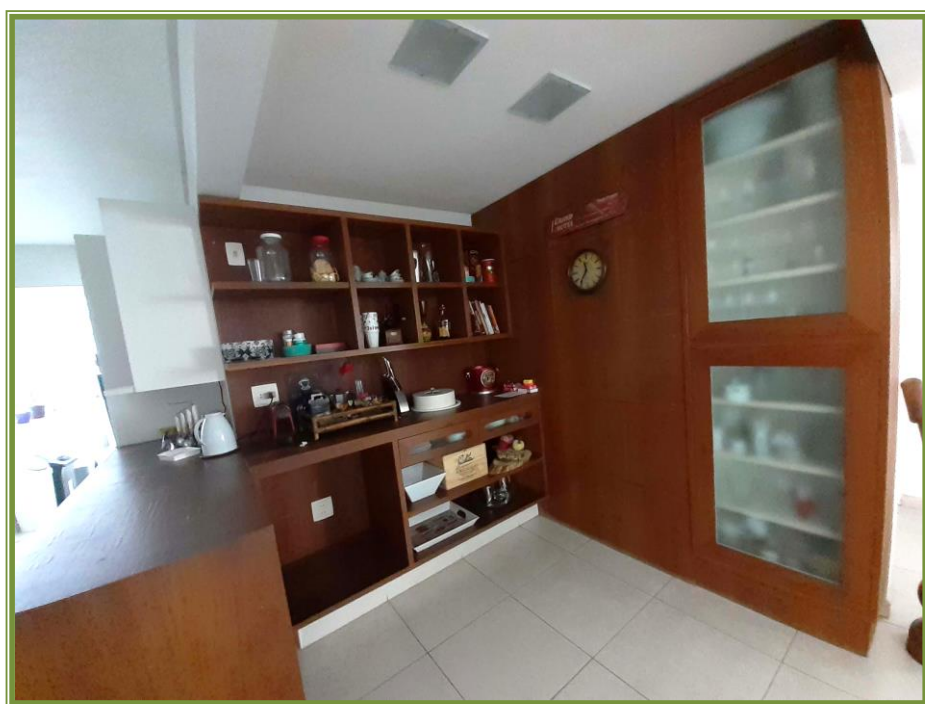
Engenheira Civil e Perita Judicial





Ana Carolina Guitti Videira

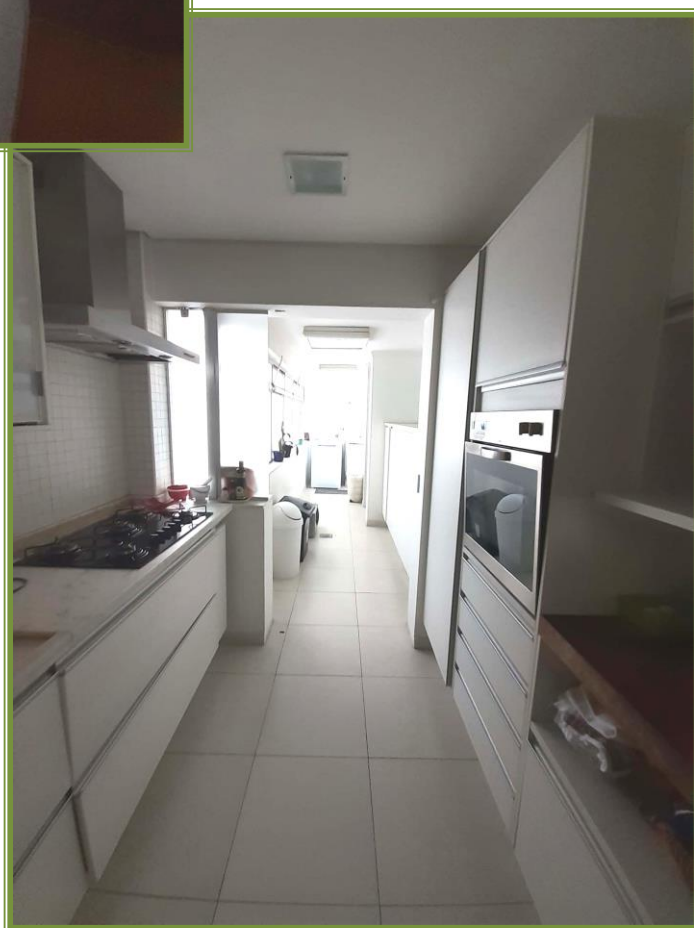
Engenheira Civil e Perita Judicial





Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial

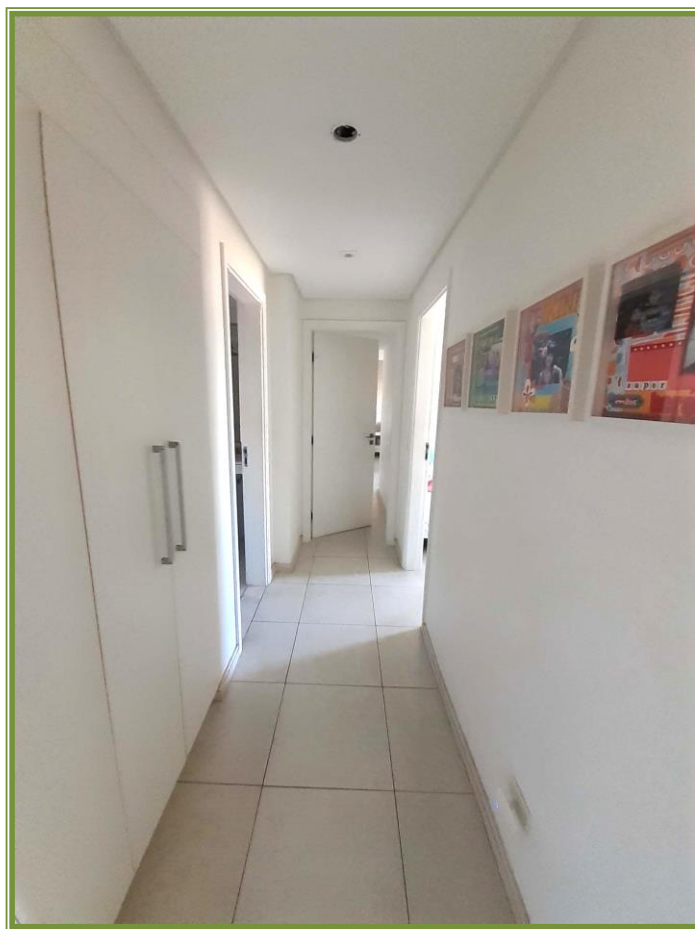






Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial





Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial

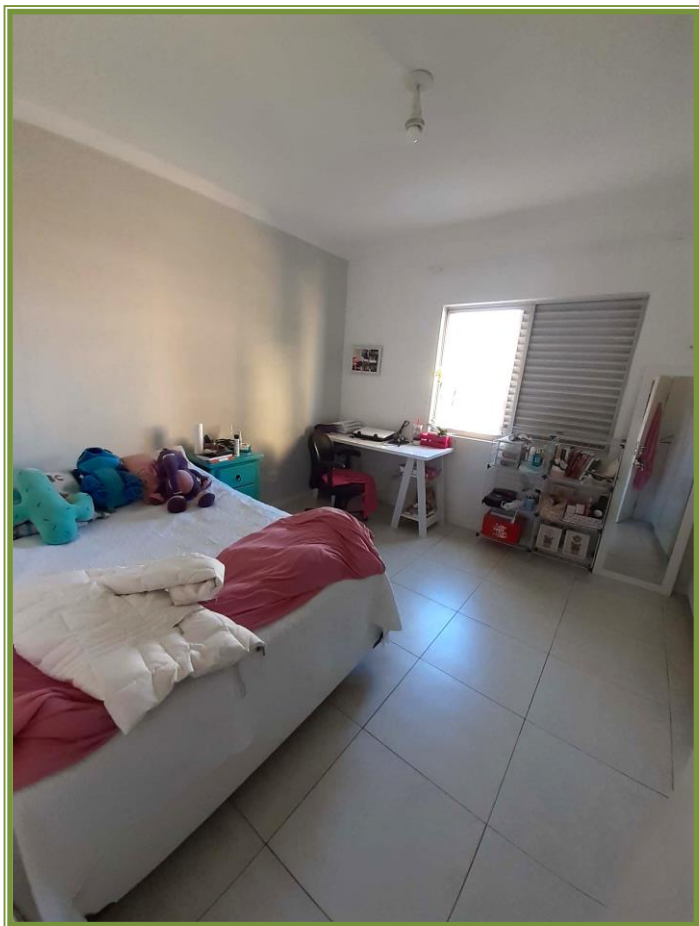






Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial





Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial





Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial



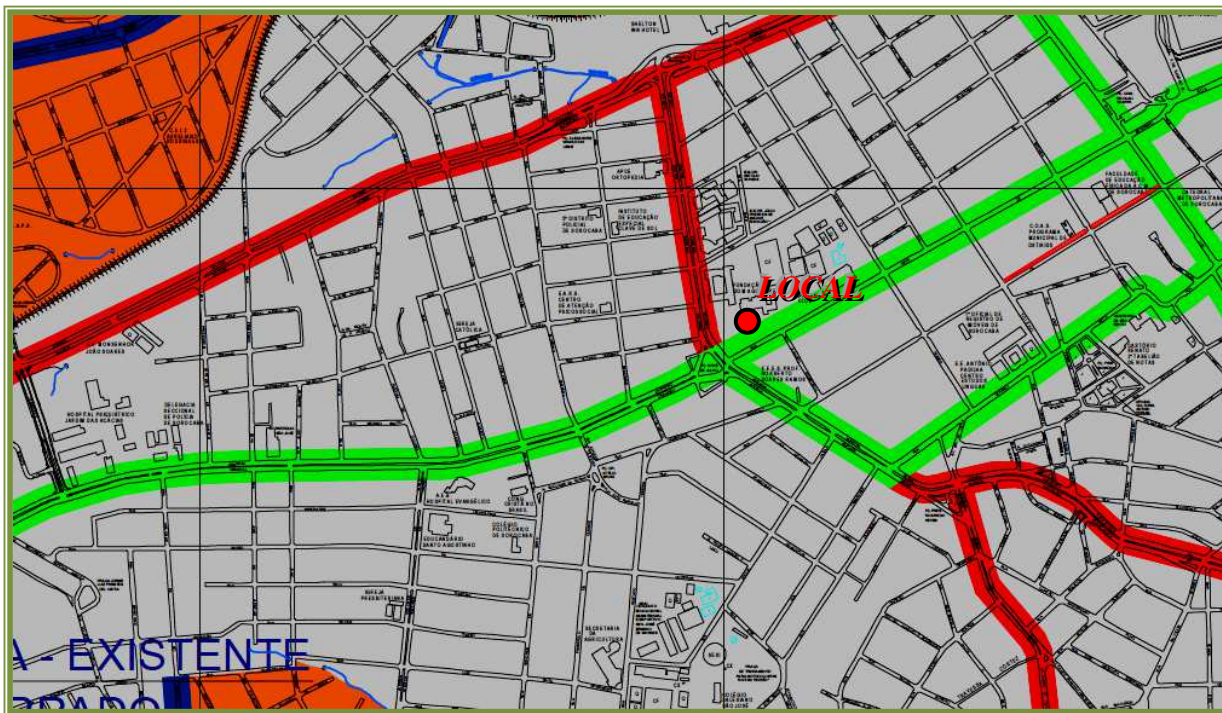


4. AVALIAÇÃO

4.1. ANÁLISE DE MERCADO

A região onde situa-se a unidade avalianda está inserida no perímetro urbanizado da cidade de Sorocaba, em ZC – Zona Central (hachura em ~~cinza~~), conforme figura abaixo, obtida do Mapa de Zoneamento do Município de Sorocaba, compreende o centro histórico da cidade e áreas a ele contíguas, caracterizadas pela coexistência de edificações térreas e verticalizadas, comércio e serviços diversificados e indústrias de portes variados, destacando-se equipamentos e edifícios de valor histórico e arquitetônico.

As normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem: I – incentivar a manutenção da variedade de usos; II - permitir a verticalização e a ocupação extensiva dos lotes, com padrões de densidade compatíveis com a oferta de transporte público e a capacidade do sistema viário; III – estimular a permanência e ampliação dos usos residenciais verticalizados; IV – estimular o uso de transporte coletivo.





A Rua 7 de Setembro (hachura em verde), por sua vez, é classificada como CCS 3 – Corredor de Comércio e Serviços Tipo 3, que são formados por imóveis lindeiros a vias de trânsito rápido ou caracterizadas como eixos estruturadores do transporte coletivo e a ocupação deve ser feita de modo a minimizar interferências com o fluxo de veículos, devendo, para tanto, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo: I – privilegiar os empreendimentos em terrenos com dimensões suficientes para dispor de estacionamentos internos e acessos projetados de acordo com o padrão de desempenho da via; II – fixar condições de ocupação diferenciadas, admitindo-se coeficientes de aproveitamento maiores do que os das zonas por eles atravessadas, desde que seja reduzida a taxa de ocupação; III – ter acesso de veículos ao lote exclusivamente pela via que constitui o corredor, com exceção dada aos lotes de esquina que poderão ser acessados pela via transversal ao corredor.

Portanto, face a situação privilegiada do imóvel no perímetro urbano do município de Sorocaba, a região onde o mesmo está inserido apresenta características que despertam razoável interesse ao mercado imobiliário local.

4.2. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Para o embasamento técnico do cálculo do valor de mercado do imóvel, a perícia obteve uma amostra constituída de 06 (seis) elementos válidos, sendo utilizados, face ao baixíssimo número de elementos disponíveis em oferta no “Condomínio Residencial Itamarati”, apartamentos à venda nos residenciais similares vizinhos, em especial, no “Condomínio Edifício Maria José” – n. 792 da Rua 7 de Setembro e “Condomínio Edifício Residencial Floresta Negra” – n. 863 da mesma rua.

A imagem a seguir mostra a proximidade entre os edifícios.



A amostra proporcionou aferição do valor unitário básico homogeneizado para a construção, empregando o tratamento por fatores e posteriormente a análise estatística, seguindo as prescrições normativas determinadas pela NBR 14.653/14.

Os valores unitários calculados para os elementos constituintes do espaço amostral pesquisado foram homogeneizados com o emprego do tratamento por fatores, aplicando-se o “Fator Padrão” para adequar os diferentes padrões construtivos e o “Fator Foc” para adequar os estados de conservação e obsolescimento.

Constatou-se que a variação dos valores de oferta se dá, especialmente, pela qualidade dos revestimentos e existência de mobiliários (móveis sob medida) e para adequar essas características aplicamos o “Fator Acabamento” de acordo com os seguintes percentuais:

Fator 1,00 = acabamentos novos e com móveis planejados em todos os cômodos

Fator 0,95 = acabamentos seminovos e/ou móveis planejados em alguns cômodos

Fator 0,90 = acabamentos originais e/ou sem móveis planejados.



Outros fatores não foram utilizados por ter sido constatado que não são determinantes para a variação nos valores dos elementos (número de vagas de garagem ou andar, por exemplo).

Posteriormente, procedemos à análise estatística através da Análise pela Média com limite de ± 30 % em torno da média, resultando no “Valor Unitário” e assim, o cálculo do valor de mercado do imóvel através do produto do valor médio calculado para a amostra pesquisada e a área útil total da unidade.

- Especificações do avaliando

AVALIANDO	
Área (m²):	171,93
Idade:	35
Padrão: superior c/ elevador	2,406
Valor Residual:	20%
Vida Referencial:	60
Idade Referencial:	58%
Depreciação (d):	2,52
Foc:	0,6197
Fator Acabamento:	1,00

- Homogeneização dos elementos amostrais

	Elementos	Local	Valor de Oferta (V_o)	Fator Oferta (F_o)	Valor de Venda (V_v)	Área Útil (A_u) [m²]	Índice Padrão (I_p)	Padrão Ajustado (P_{aj})	Idade Aparente (I_a) [anos]
1	Elemento 01	Ed. Itamaraty	R\$ 558.000,00	0,90	R\$ 502.200,00	171,930	2,406	1,0000	35
2	Elemento 02	Ed. Itamaraty	R\$ 570.000,00	0,90	R\$ 513.000,00	171,930	2,406	1,0000	35
3	Elemento 03	Ed. Floresta Negra	R\$ 850.000,00	0,90	R\$ 765.000,00	198,000	2,640	0,9114	25
4	Elemento 04	Ed. Floresta Negra	R\$ 900.000,00	0,90	R\$ 810.000,00	198,000	2,640	0,9114	25
5	Elemento 05	Ed. Maria José	R\$ 520.000,00	0,90	R\$ 468.000,00	148,000	2,406	1,0000	35
6	Elemento 06	Ed. Maria José	R\$ 680.000,00	0,90	R\$ 612.000,00	148,000	2,406	1,0000	35



	Bementos	Valor Residual (R)	Vida Referencial (V _r)	Idade Referencial (I _r)	Depreciação (d)	Foc Amostra (F _{am})	Foc Ajustado (F _{aj})	Fator Acabam. (Fa)	Fa Ajustado (Fa _{aj})	Fator Resultante (F _r)	Valor Unitário (V _u)
1	Bemento 01	20%	60	58%	8,09	0,5957	1,0403	0,95	1,0526	1,0929	R\$ 3.192,37
2	Bemento 02	20%	60	58%	2,52	0,6197	1,0000	0,95	1,0526	1,0526	R\$ 3.140,81
3	Bemento 03	20%	60	42%	8,09	0,7183	0,8627	0,95	1,0526	0,8267	R\$ 3.194,17
4	Bemento 04	20%	60	42%	2,52	0,7497	0,8266	1,00	1,0000	0,7380	R\$ 3.018,93
5	Bemento 05	20%	60	58%	8,09	0,5957	1,0403	0,95	1,0526	1,0929	R\$ 3.455,99
6	Bemento 06	20%	60	58%	2,52	0,6197	1,0000	1,00	1,0000	1,0000	R\$ 4.135,14

Média [R\$/m²] **R\$ 3.356,24**

Limite Inferior (-30%) R\$ 2.349,36

Limite Superior (+30%) R\$ 4.363,11

Média Saneada [R\$/m²] R\$ 3.356,24

desvio padrao R\$ 82,24

Vu [R\$/m²] R\$ 3.356,24

Assim, o valor de mercado do imóvel será obtido da multiplicação do valor unitário homogeneizado pela área útil do apartamento indicada no título, conforme abaixo:

- Valor Unitário Básico (Vut): R\$ 3.356,24/m²
- Área útil do apartamento (Au): 171,93m²

$$V_t = V_{ut} \times A_u$$

$$V_i = \text{R\$ } 577.037,60$$

Portanto, o valor de mercado para o imóvel avaliando nesta praça de Sorocaba, perfaz o total de **R\$ 580.000,00** (*Quinhentos e oitenta mil reais*), obtido sob Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, segundo a NBR 14.653/14 para o mês de Agosto de 2.021.



5. CONCLUSÃO

Em atendimento à determinação do D. Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba, a perícia vem determinar o valor do bem imóvel identificado pela unidade autônoma designada por apartamento n. 41, integrante do 4º. Andar do condomínio autor, localizado na Rua 7 de Setembro nº. 820, região central deste Município de Sorocaba, por sua vez, objeto de penhora.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14653/11, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O desenvolvimento dos trabalhos avaliatórios compreendeu a vistoria “*in loco*” para constatação das características do imóvel avaliando, análise de mercado da região, pesquisa imobiliária compondo as amostragens apresentadas no Anexo e elaboração das avaliações.

O valor de mercado para o imóvel avaliando nesta praça de Sorocaba, perfaz o total de **R\$ 580.000,00** (*Quinhentos e oitenta mil reais*), obtido sob Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, segundo a NBR 14.653/14 para o mês de Agosto de 2.021.



Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial

6. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é constituído por **35** (*trinta e cinco*) páginas impressas e ilustradas somente em seus anversos, estando todas rubricadas e enumeradas, encerrando-se por esta última, que é devidamente datada e assinada e seus anexos.

Sorocaba, 17 de Agosto de 2.021.

Eng^a. Ana Carolina G. Videira
Engenheira Civil e Perita Judicial
CREA 5060761462/D
Membro Titular do IBAPE N. 1969



Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial

ANEXOS

Elementos de pesquisa



Elemento 1

Tipo: Apartamento

Situação: R. 7 de Setembro n. 820 – Centro

Condomínio: Edifício Itamarati

Área útil: 171,936m²

Acabamentos: acabamentos semi novos e móveis planejados em alguns cômodos.

Garagem: 2 vagas

Valor de oferta: R\$ 558.000,00

Fonte de informação:

BWM – (15) 3211-3000

Fotos não disponíveis



Elemento 2

Tipo: Apartamento

Situação: R. 7 de Setembro n. 820 – Centro

Condomínio: Edifício Itamarati

Área útil: 171,936m²

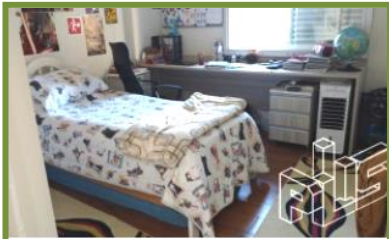
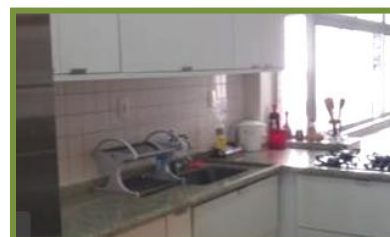
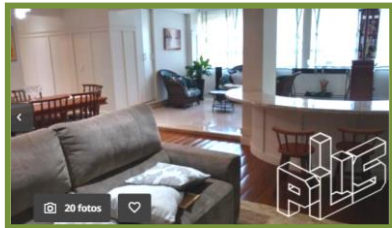
Acabamentos: acabamentos semi novos e móveis planejados em alguns cômodos.

Garagem: 2 vagas

Valor de oferta: R\$ 570.000,00

Fonte de informação:

PLUS Imóveis – (15) 3033-0355





Elemento 3

Tipo: Apartamento

Situação: R. 7 de Setembro n. 863 – Centro

Condomínio: Edifício Floresta Negra

Área útil: 198,00m²

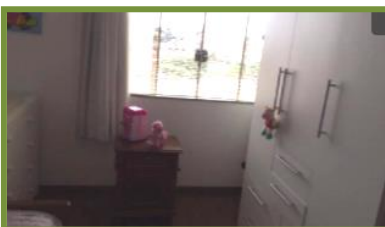
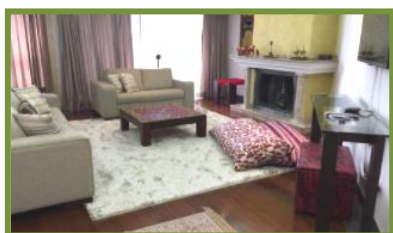
Acabamentos: acabamentos semi novos e móveis planejados em alguns cômodos.

Garagem: 2 vagas

Valor de oferta: R\$ 850.000,00

Fonte de informação:

BWM – (15) 3211-3000





Elemento 4

Tipo: Apartamento

Situação: R. 7 de Setembro n. 863 – Centro

Condomínio: Edifício Floresta Negra

Área útil: 198,00m²

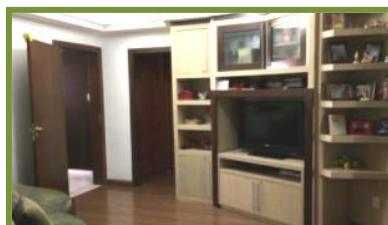
Acabamentos: acabamentos novos e móveis planejados em todos os cômodos.

Garagem: 2 vagas

Valor de oferta: R\$ 900.000,00

Fonte de informação:

Mendes Ortega – (15) 3224-4140





Elemento 5

Tipo: Apartamento

Situação: R. 7 de Setembro n. 792 – Centro

Condomínio: Edifício Maria José

Área útil: 148,00m²

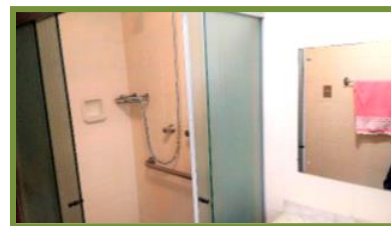
Acabamentos: acabamentos semi novos e móveis planejados em alguns cômodos.

Garagem: 2 vagas

Valor de oferta: R\$ 520.000,00

Fonte de informação:

Alves Cardoso - (11) 3660-0090, (11) 99389-4324





Elemento 6

Tipo: Apartamento

Situação: R. 7 de Setembro n. 792 – Centro

Condomínio: Edifício Maria José

Área útil: 148,00m²

Acabamentos: acabamentos novos e móveis planejados em todos os cômodos.

Garagem: 2 vagas

Valor de oferta: R\$ 680.000,00

Fonte de informação:

Mendes Ortega – (15) 3224-4140

