EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CIVIL — FORO REGIONAL DE PINHEIROS DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

Processo nº 0011715-89.2012.8.26.0011

Miguel Malerba, perito avaliador nomeado nos autos do processo de Execução de Título Extrajudicial, tendo como requerente Petrobrás Distribuidora S/A e como requeridos Auto Service Corifeu SP Ltda., Antonio da Cunha Lima e Patrícia Regia Damasceno da Cunha Lima, vem mui respeitosamente a V.Exª. apresentar o resultado a que chegou, no laudo que se segue:

LAUDO PERICIAL



194

MS Avaliações & Periciais

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL: Apartamento Residencial

ENDEREÇO: Av. Presidente Castelo Branco nº 5978 (atualmente 5984) -

apartamento nº 1402 - Edifício São Sebastião

Vila Tupi - Praia Grande - SP

DATA: Agosto 2014

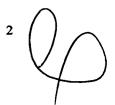


VALOR DE MERCADO: R\$ 1.642.000,00



INDICE GERAL

ASSUNTOS	PÁGINAS
Introdução	03
Relação de documentos do imóvel	04
Área utilizada	04
Características do Imóvel	05
Fotos do imóvel	06
Local	08
Croquis do local	08
Fotos do local	09
Critérios de avaliação	10
Avaliação – Valor de mercado	11
Conclusão	12
Encerramento	13
Anexo I — Fichas de pesquisa	14
Anexo II – Croquis localização elementos comparativos	18



INTRODUÇÃO

O objetivo do presente LAUDO é a determinação do valor de mercado para o imóvel descrito nos autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, tendo como requerente Petrobrás Distribuidora S/A e como requerido Auto Service Corifeu SP Ltda., Antonio da Cunha Lima e Patrícia Regia Damasceno da Cunha Lima, em curso na 1ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DE PINHEIROS, Processo nº 0011715-89.2012.8.26.0011.

O imóvel avaliado está localizado na Avenida Presidente Castelo Branco nº 5978 (atualmente 5984) — Edifício São Sebastião - Apartamento nº 1402 — Vila Tupi, no município de Praia Grande, estado de São Paulo.

Por premissa o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios, desapropriações, pois a pesquisa sobre os títulos de posse ou domínio não foi realizada por não ser objeto deste trabalho, e de responsabilidade do avaliador.

O valor de venda aqui encontrado refere-se aos valores praticados no mercado imobiliário da região onde está localizado o imóvel em avaliação, devendo ser definido como o valor que um bem consegue obter em dinheiro nesta data.

Este valor além de estar condicionado às bases de mercado, também, leva em consideração os materiais utilizados na construção e a permanência dos mesmos no imóvel. Podendo haver alteração de valor no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterar.

O presente trabalho foi elaborado através dos padrões ideais de rigorosidade, estabelecidos pelas Normas Brasileiras e recomendações de associações de classe como IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

A adoção de metodologia específica aplicada ao caso foi o que se julgou ser a mais adequada e estará adiante justificada.

Os resultados, em especial o valor e comentários, são considerados sigilosos sendo que informações ou cópias deste trabalho somente serão fornecidas com expressa autorização do solicitante.



RELAÇÃO DE DOCUMENTOS DO IMÓVEL

 Matrícula nº 67.114, do Oficio de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP (Autos fl. 180).

ÁREA UTILIZADA

- Para avaliação adotamos a área útil do apartamento de 838,16 m², com a devida ponderação em função da área de terraço.
- Não possui vaga de garagem conforme matrícula 67.114 do imóvel.

Ponderação da área:

- Área construída pav. inferior = 419,08 m² x 1,00 = 419,08 m²
- Área construída pav. Superior = $90,00 \text{ m}^2 \times 1,00 = 90,00 \text{ m}^2$
- Área de terraço pav. Superior = $329,08 \text{ m}^2 \times 0,20 = 65,82 \text{ m}^2$

ÁREA PONDERADA (ESTIMADA) = 574,90 m²



CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Vistoria:

Foi realizada a vistoria em 23/08/2014 nas áreas comuns do edifício.

Descrição:

Trata-se de apartamento localizado no 14º andar ou pavimento de cobertura do Edifício São Sebastião.

O Edifício São Sebastião possui térreo, subsolos e 14 pavimentos, com 02 apartamentos por andar, servido por 02 elevadores (social e serviço). O condomínio possui como lazer piscina, churrasqueira, salão de festas, quadra esportiva, brinquedoteca, sala de ginástica e salão de jogos.

O apartamento é do tipo cobertura duplex. Possui piscina no pavimento superior, atualmente desativada.

Não possui vaga de garagem conforme matrícula 67.114.

O prédio encontra-se em reforma da fachada, com previsão para o termino da obra em aproximadamente 01 ano.

Padrão de acabamento: médio alto

Estado de conservação: regular e reparos simples

Idade aparente: 15 anos

Vida útil estimada: 50 anos

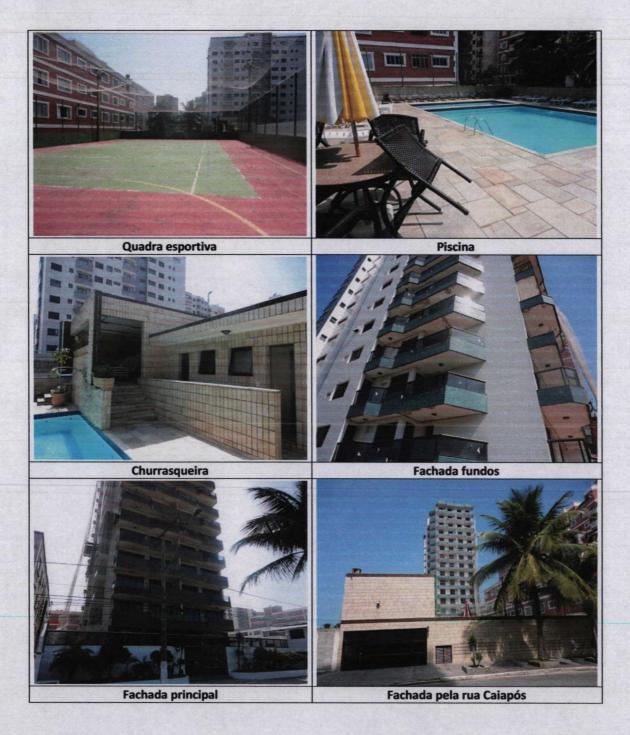
Coeficiente de depreciação física: fator K – 0,740

Área ponderada: 574,90 m²

Nº vagas: Não possui

Fachada: pastilha e esquadrias de alumínio

FOTOS DO IMÓVEL







VISTA AÉREA DO IMÓVEL



0

LOCAL

Imóvel localizado na Av. Presidente Castelo Branco nº 5984, no bairro Vila Tupi — Praia Grande - SP.

Praia Grande é um dos destinos mais procurados no litoral paulista. A cidade está em constante desenvolvimento. Possui 22 quilômetros de belas praias, orla urbanizada com coqueiros, quiosques e ciclovias. Na alta temporada, a população flutuante de Praia Grande aumenta até quatro vezes. Atualmente, de acordo com dados oficiais, 272 mil pessoas residem no município.

Praia Grande está distante da capital aproximadamente 72 km.

Região com boa valorização.

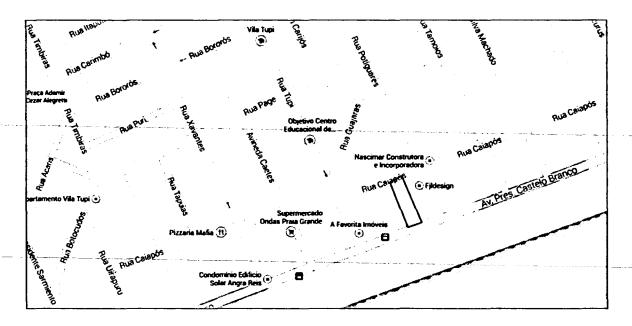
Local com densidade demográfica média alta.

O local possui todos os melhoramentos públicos, tais como: água, luz, telefone, pavimentação, iluminação pública, guias e sarjetas, coleta de lixo, etc..

Comércio e serviços são encontrados em toda a região.

O mercado da região possui um bom número de ofertas de imóveis a venda.

CROQUIS DO LOCAL





FOTOS DO LOCAL



Av. Presidente Castelo Branco



Av. Presidente Castelo Branco



3039

MS Avaliações & Periciais

CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Método utilizado:

Método Comparativo Direto de dados de mercado. Este método estabelece de forma direta um sistema de comparação com imóveis similares, através da coleta de dados em pesquisa junto a imobiliárias, profissionais especializados, proprietários, anúncios classificados, órgãos públicos e outros veículos que possam fornecer informações básicas e concretas dos imóveis ofertados ou vendidos recentemente. Apesar de utilizarmos ofertas de imóveis similares ao avaliando, para um melhor grau de precisão, é necessário o uso de um processo recomendado por normas técnicas chamado Homogeneização de Valores, visando a correção de algumas discrepâncias, como padrão construtivo, idade e conservação, localização, entre outros.

Após a aplicação do processo de homogeneização e a obtenção do valor médio, adotamos um intervalo de confiança de 30%, eliminamos os valores fora do intervalo e recalculamos uma nova média, agora saneada, ou seja, sem valores que possam distorcer o valor de avaliação do imóvel. O resultado desta operação é considerado como o valor real de mercado.

Fatores de homogeneização utilizados:

Fator fonte (FF):

Refere-se a margem de negociação.

Fator localização (FL):

Analisa as condições das diferentes localizações.

Fator vaga de garagem (FVG):

Este fator é determinante no maior ou menor valor, já que os valores unitários praticados no mercado referem-se à área útil, devendo se compensar o

número de vagas de garagem.

Fator padrão (FPA):

Analisa padrões construtivos, projetos e equipamentos como ar condicionado, entre outros.

Fator idade e conservação (FIC) :

Equipara as diferentes idades e conservação de cada

amostra. Critério utilizado: Ross-Heideck.

Fator andar (FA):

O andar em que um apartamento está localizado também tem interferência no preço. Quanto mais alto é o andar de um apartamento, mais ele é valorizado.

10

AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO UTILIZANDO TRATAMENTO POR FATORES

	Valor		Fator		Fator		tor		Fator Padrão		Fator		tor		
Elemento	(R\$/m²)	FF	nte Difer.	Local FL	ização Difer.	Vaga de FVG	Garagem Difer.	FPA	rao Difer.	idade e FIC	Difer.	FA An	dar Difer.	Valor Unitário Homogeneizado	
- 1	. , ,		(R\$)	1	(R\$)		(R\$)		(R\$)		(R\$)		(R\$)	(R\$/m²)	
1	3.181,82	0,90	-318,18	1,00	0,00	0,900	-318,18	1,050	0,05	1,000	0,00	1,050	159,09	2.704,60	
2	3.095,24	0,90	-309,52	1,00	0,00	0,900	-309,52	1,050	0,10	0,803	-0,39	1,050	154,76	2.630,67	
3	3.164,56	0,90	-316,46	1,00	0,00	0,900	-316,46	1,050	0,15	0,837	-0,49	1,050	158,23	2.689,53	
4	4.280,00	0,90	-428,00	1,00	0,00	0,850	-642,00	1,050	0,20	0,740	-1,04	1,050	214,00	3.423,16	
5	3.333,33	0,90	-333,33	1,00	0,00	0,900	-333,33	1,050	0,25	1,000	0,00	1,050	166,67	2.833,59	
6														0,00	
														Média Homogeneizada	

	R\$ 2.856,31
Limite Superior	R\$ 3.713,20
Limite Inferior	R\$ 1.999,42
Elementos Discrepantes	
Média Saneada	R\$ 2.856,31
Vu Adotado	R\$ 2.856,31

De acordo com o quadro de homogeneização, o valor básico unitário é:

Vu= Valor unitário =

R\$ 2.856,31

Vt= Ap x Vu, onde

Ap = área ponderada do imóvel

574,90 m²

Vt=

R\$ 1.642.092,22 R\$ 1.642.100,00

VALOR DE MERCADO =

R\$ 1.642.100,00

Fatores utilizados no caso: FF, FL, FVG, FPA, FIC e FA

Os demais fatores foram considerados homogêneos.

Situação Paradigma: O próprio imóvel

VALOR DE MERCADO:

R\$ 1.642.100,00

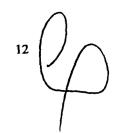
(hum milhão, seiscentos e quarenta e dois mil e cem reais)

11

CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente **Laudo de Avaliação**, o valor de mercado do imóvel, situado à Avenida Presidente Castelo Branco nº 5978 (atualmente 5984) — Edifício São Sebastião — Apartamento nº 1402 — Vila Tupi, no município de Praia Grande, estado de São Paulo, é de:

VALOR DE MERCADO (agosto/2014): R\$ 1.642.100,00 (hum milhão, seiscentos e quarenta e dois mil e cem reais)





ENCERRAMENTO

O presente laudo foi impresso em 13 (treze) folhas, de um só lado, todas rubricadas, inclusive os anexos, sendo esta última datada e assinada.

Anexo I:

Fichas de Pesquisa.

Anexo II:

Croquis de Localização dos Elementos Comparativos.

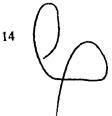
São Paulo, 26 de agosto de 2014.

Engenheiro Miguel Malerba

CREA 5060574307

ANEXO I

FICHAS DE PESQUISA





Ficha de Pesquisa	:	N.º 01	
Data	:	ago/14	
Endereço	:	Av. Presidente Castelo Branco, 5984 - Ed. São Sebastião	
Padrão	:	médio superior	
Idade aparente	:	15 anos	
Conservação	:	regular e reparos simples	
Depreciação (K)	:	0,74	
Características do Imóvel	:	apartamento com 4 dormitórios sendo 1 suíte, banho social, sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, dependência de empregada. 2 vagas de garagem.Andar intermediário	
Área construída(m²)	:	220,00	
Valor de Mercado		R\$ 700.000,00	
Valor Unitário	:	R\$ 3.181,82	R\$/m²
Fonte	:	Atlântico Imóveis	
Telefone	:	13 - 3472.5534	

Ficha de Pesquisa	: N.º 02	
Data	: ago/14	
Endereço	: Av. Presidente Castelo Branco, 7328	
Padrão	: médio alto	
ldade aparente	: 5 anos	
Conservação	: regular	
Depreciação (K)	: 0,921	
Características do Imóvel	 apartamento com 3 suítes, lavabo, sala de estar e janta de serviço, dependência de empregada. 2 vagas de a intermediário 	
Área construída(m²)	: 210,00	
Valor de mercado	:	
Valor Unitário	: R\$ 3.095,24	R\$/m²
Fonte	: Sr. Alberto	
Telefone	: 13-99772.2080	

e-mail: miguelmalerba@terra.com.br fone: (11) 99675 9955



Ficha de Pesquisa	:	N.º 03	
Data	:	ago/14	
Endereço	:	Av. Presidente Castelo Branco, 7328 - Ed. Forte Praia Grande	
Padrão	:	médio alto	
Idade aparente	:	8 anos	
Conservação	:	regular	
Depreciação (K)	:	0,884	
Características do Imóvel	:	apartamento com 3 dormitórios sendo 2 suítes, banho social, sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, dependência de empregada. 2 vagas de garagem. Andar intermediário	
Área construída(m²)	:	158,00	
Valor de Mercado	:	R\$ 500.000,00	
Valor Unitário	:	R\$ 3.164,56	R\$/m²
Fonte	:	Plaza Imóveis	
Telefone	:	13 - 3592.1252	

Ficha de Pesquisa	: N.º 04	
Data	: ago/14	
Endereço	: Av. Presidente Castelo Branco, 3236 - Residencial Nicolas	
Padrão	: médio alto	
Idade aparente	: novo	
Conservação	: novo	
Depreciação (K)	: 1	
Características do Imóvel	apartamento com 3 dormitórios sendo 1 suite, banho social, sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, dependência de empregada. 3 vagas de garagem. Andar intermediário	
Área construída(m²)	: 125,00	
Valor de Mercado	: R\$ 535.000,00	
Valor Unitário	:	R\$/m²
Fonte	: Nova Casa Imóveis	
Telefone	: 13-3591.7770	



Ficha de Pesquisa	:	N.º 05	
Data	:-	ago/14 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	-
Endereço	:	Av. Presidente Castelo Branco, 3236 esquina Rua Tapajós	
Padrão	:	médio alto	
Idade aparente	:	8 anos	·
Conservação	:	regular	_
Depreciação (K)	:	0,884	
Características do Imóvel	:	apartamento com 4 dormitórios sendo 3 suíte, banho social, sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, dependência de empregada. 2 vagas de garagem.Andar intermediário	
Área construída(m²)	:	195,00	
Valor de mercado	:	R\$ 650.000,00	
Valor Unitário	:	R\$ 3.333,33	R\$/m²
Fonte	:	Atlantico Imóveis	
Telefone	:	13 - 3472.5534	

ANEXO II

CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO

DOS

ELEMENTOS COMPARATIVOS.



CROQUIS

