

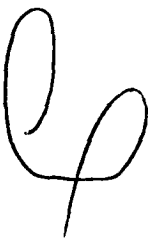
MS Avaliações & Periciais

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

TJSP: OF. CIVEL. PINHEIROS-16/MH/2016 12:34 001393

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.Ex^a. apresentar o Laudo de Avaliação do imóvel localizado a Av. Presidente Castelo Branco nº 5984 – apartamento nº 1402 - Edifício São Sebastião - Vila Tupi – Praia Grande – SP incluindo as 06 vagas de garagem, conforme segue:



MS Avaliações & Periciais

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL: Apartamento Residencial - Cobertura

ENDEREÇO: Av. Presidente Castelo Branco nº 5978 (atualmente 5984) –
apartamento nº 1402 - Edifício São Sebastião
Vila Tupi – Praia Grande - SP

DATA: Março 2015

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$ 3.304.000,00
(três milhões, trezentos e quatro mil reais)

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 Ofício de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP (Autos fl. 180).
- Convenção Condominial / Especificação do Condomínio – Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Estância Balneária da Praia Grande (Autos fls. 395 a 429)

ÁREA UTILIZADA

- Para avaliação adotamos a área útil do apartamento de 838,16 m², com a devida ponderação em função da área de terraço, conforme segue:

Ponderação da área:

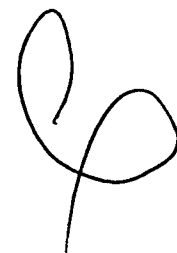
Área construída pav. inferior = 419,08 m² x 1,00 = 419,08 m²

Área construída pav. Superior = 139,69 m² x 1,00 = 139,69 m²

Área de terraço pav. Superior = 279,39 m² x 0,70 = 195,57 m²

ÁREA PONDERADA (ESTIMADA) = 754,34 m²

- O apartamento nº 1402 (cobertura) possui o direito de uso de 06 (seis) vaga de garagem todas em local indeterminado e pela ordem de chegada, conforme “parágrafo 3º - DO DESTINO DA DIFERENTES PARTES – alínea a” da Convenção Condominial.



CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**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.

Possui direito de uso de 06 vagas de garagem em local indeterminado, conforme Convenção de Condomínio.

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
Coefficiente de depreciação física:	fator K – 0,740
Área ponderada:	754,34 m ²
Nº vagas:	6 vagas

Fachada: pastilha e esquadrias de alumínio



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 tamanho (FTA) :	Equipara o tamanho dos imóveis, que muitas vezes influencia no valor final.
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.

MS Avaliações & Periciais

AVALIAÇÃO – VALOR DE MERCADO

CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO UTILIZANDO TRATAMENTO POR FATORES

Elemento	Valor (R\$/m ²)	Fator Fonte		Fator Localização		Fator Vaga de Garagem		Fator Padrão		Fator Tamanho		Fator Idade e Conserv.		Fator Andar		Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m ²)
		FF	Difer. (R\$)	FL	Difer. (R\$)	FVG	Difer. (R\$)	FPA	Difer. (R\$)	FTA	Difer. (R\$)	FIC	Difer. (R\$)	FA	Difer. (R\$)	
1	4.297,91	0,90	-429,79	1,00	0,00	1,100	429,79	1,100	0,10	0,828	-0,170	0,740	-0,26	1,050	214,90	4.512,48
2	3.750,00	0,90	-375,00	1,00	0,00	1,100	375,00	1,100	0,20	0,824	-0,350	0,862	-0,28	1,050	187,50	3.937,07
3	4.976,96	0,90	-497,70	1,00	0,00	1,080	398,16	1,100	0,30	0,856	-0,430	0,783	-0,65	1,050	248,85	5.125,49
4	4.545,45	0,90	-454,55	1,00	0,00	1,100	454,55	1,100	0,40	0,820	-0,720	0,862	-0,55	1,050	227,27	4.771,85
5	3.385,42	0,90	-338,54	1,00	0,00	1,100	338,54	1,100	0,50	0,843	-0,790	0,837	-0,82	1,050	169,27	3.553,58
															Média Homogeneizada	R\$ 4.380,09
															Limite Superior	R\$ 5.694,12
															Limite Inferior	R\$ 3.066,07
															Elementos Discrepantes	
															Média Saneada	R\$ 4.380,09
															Vu Adotado	R\$ 4.380,09

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

Vu = Valor unitário = R\$ 4.380,09

Vt = Ap x Vu, onde

A = área construída do imóvel = 754,34 m²

Vt = R\$ 3.304.079,79

Vt = R\$ 3.304.000,00

VALOR DE MERCADO = R\$ 3.304.000,00

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

Os demais fatores foram considerados homogêneos.

Situação Paradigma: O próprio imóvel

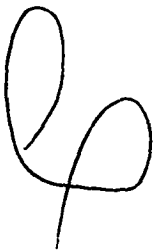
VALOR DE MERCADO: R\$ 3.304.000,00
(três milhões, trezentos e quatro mil reais)

MS Avaliações & Periciais

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 (março/2015): R\$ 3.304.000,00
(três milhões, trezentos e quatro mil reais)

8 

MS Avaliações & Periciais

ENCERRAMENTO

O presente laudo foi impresso em 09 (nove) folhas, de um só lado, todas rubricadas, inclusive os anexos, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 06 de maio de 2016.



Engenheiro Miguel Malerba
CREA 5060574307