

512/2014

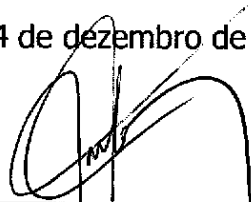
**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
COMARCA DE BAURU ESTADO DE SÃO PAULO**

Ref.: Processo nº 1004883-66.2014

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS, engenheiro civil, perito judicial, nomeado, nos AUTOS DA AÇÃO CAUTELAR DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS, promovida por CYTIL ADMINISTRADORA DE IMOVEIS, em relação à ESPAÇO INTERNO COMPONENTES E MODULADOS DE BAURU LTDA E OUTROS, vem mui respeitosamente, apresentar, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO**.

Termos em que,
P. Deferimento.

Bauru, 4 de dezembro de 2015.



JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

1. OBJETIVO:

O presente laudo tem por objetivo determinar O JUSTO VALOR DE MERCADO de um apartamento residencial e duas vagas de garagem, localizado à Rua Albino Tambara nº 9-16, no primeiro andar, apartamento 13, no Edifício Residencial Golden Park, Jardim Panorama na cidade de Bauru, Estado de São Paulo.

2. VALOR FINAL ENCONTRADO: R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais)

3. METODOLOGIA

3.1 De acordo com a norma brasileira NBR 14653-2 – Avaliações de Imóveis Urbanos e com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE /SP – 2005, adotaremos o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, e usaremos fatores de homogeneização para reduzir ao mesmo denominador, ajustando as diferenças de tamanho, qualidade, localização, época de transação ou de oferta, estado de conservação, etc. com as ofertas comparadas.

4. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

4.1 O presente laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;

4.2 Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilidade e homogeneização;

4.3 O avaliador inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;

4.4 A titulação do imóvel não foi examinada, sendo considerada perfeita e livre de qualquer ônus ou gravame.

5. DATA DA VISTORIA = 24 de novembro de 2015

6. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 Do logradouro

O logradouro onde se situa o imóvel avaliando, é uma rua de muito movimento de veículos, situada num bairro misto de comercial e residencial, perto da avenida Nações Unidas, uma das principais avenidas de Bauru, com intenso movimento comercial e rota de saída do centro para os bairros da zona sul e para rodovia Marechal Rondon. É dotado de toda infraestrutura urbana, pavimentada e servido por coletivos.

6.2 Do imóvel

O imóvel residencial é um prédio de apartamentos residenciais com 4 apartamentos por andar, com uma entrada principal e uma entrada de veículos. As vagas de garagem são cobertas. O edifício foi edificado em 1999. O apartamento tipo tem sala de estar e jantar conjugadas, uma varanda, dois dormitórios, wc, suíte com wc e varanda, copa / cozinha, lavanderia e wc de empregada, sendo os pisos de cerâmica esmaltada e as paredes do banheiro e cozinha são revestidas com azulejos até o teto. As esquadrias são de alumínio e as portas internas são de madeira. Tem armário embutido na cozinha, no banheiro e em um dos quartos.

O terreno é irregular, sob nº 1,2,3 e por parte do lote 18, da quadra G no Jardim Panorama, com a área total de 1.716,53 m², com esquina em curva, com a rua Romildo Brunhari, registrado na Prefeitura Municipal sob nº 002/0436/1 e no 1º Cartório de Registros de Imóveis e Anexos de Bauru, na folha 1 da matrícula 70.459.

6.3 Quadro de áreas

O apartamento tem 177,56604 m² de área total, sendo 106,8725 m² de área útil de uso privativo e 70,69354 m² de área real de uso comum incluindo as duas garagens. Tem uma fração ideal do terreno de 2,567% correspondendo a 44,0633251 metros quadrados de área.

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO PELA COMPARAÇÃO

De acordo com a norma NBR-14563-2, na avaliação de imóveis urbanos, foram utilizados os métodos de reprodução do imóvel e o comparativo direto, que implica em comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares por tratamento técnico de seus atributos. Este método presta-se, sobretudo à avaliação de unidades padronizadas, casos de apartamentos e escritórios. Admite-se neste caso que os apartamentos pesquisados estão situados no mesmo local do avaliando inclusive no mesmo condomínio e não há diferença de rentabilidade entre as unidades e que as construções analisadas ocupam adequadamente a área do terreno e são do mesmo tamanho em área real de uso privativo, que foi adotada neste trabalho e ajustando as diferenças de qualidade de acabamento e de estado de conservação.

O perito realizou pesquisa em imobiliárias tradicionais da cidade de Bauru, em ofertas de venda e/ou vendas efetuadas.

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

7.1 Método do custo de reprodução:

Terreno:

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$$VT = A \times PUTP \times Ff \times Fp \times Fe$$

VT = Valor do Terreno

A = Área do terreno = 1.932,50 m²

PUTP = Preço Unitário de Terreno Pesquisado = R\$1.000,00

Fé = Fator de múltiplas frentes (esquina) = 1,20

$$VT = 1.716,53 \times R\$ 1.000,00 \times 1,00 \times 1,20 =$$

$$VT = R\$ 2.059.836,00 \times 2,567\%(\text{fração ideal}) =$$

$$VT = R\$ 52.876,00$$

Construção:

O apartamento tem 177,56604 m² de área total, sendo 106,8725 m² de área útil de uso privativo e 44,0633251 m² de área real de uso comum.

Características construtivas

APARTAMENTO

Padrão de construção – Utilizamos a tabela do IBAPE para edificações de classe Residencial – 1.3 Apartamentos, padrão construtivo superior; com elevador, 2,005 x R8-N, para a construção principal onde, R8-N = R\$ 1.225,12 (com data base de dezembro de 2015, fonte do SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo).

Custo de reprodução RESIDENCIAL-APARTAMENTO = 2,005 x R\$ 1.225,12 = R\$ 2.456,00.

fator de depreciação (fd):

Método combinado de ROSS – HEIDECKE

Este método combina os fatores idade e estado de conservação do imóvel, onde obtêm-se um fator k da tabela de Ross – Heidecke;

Idade aparente = 16 anos

Estado de conservação = bom

Vida útil = 60 anos

Fator K = 0,685

Fd = R + K (1-R), onde,

Fd = Fator de depreciação

R = fator residual = 20 % = 0,20, portanto;

$$Fd = 0,20 + 0,685 (1 - 0,20)$$

$$Fd = 0,748$$

$$VC = Au \times Vu \times D + Ac \times Vu \times D \times 0,50, \text{ onde:}$$

Au = Área útil do apartamento

Vu = Valor do metro quadrado unitário adotado

D = Fator de depreciação

Ac = Área comum do apartamento

Portanto:

$$VC = 106,8725 \text{ m}^2 \times R\$ 2.456,00 \times 0,748 + 44,0633251 \times R\$ 2.456,00 \times 0,748 \times 0,50 =$$

VC = R\$ 236.808,29, sendo que os valores aqui descritos são custos diretos, precisa aplicar o índice dos custos indiretos na base de 35%, que são projetos, administração e BDI (benefícios e despesas indiretas), portanto o custo total será de =

$$\text{VC} = \text{R\$ } 236.808,29 \times 1,35 = \text{R\$ } 319.691,00$$

O valor do imóvel compõem-se de duas partes, sendo uma relativa ao terreno e outra a benfeitoria realizada sobre o terreno.

Valor da avaliação do terreno e da construção

$$\text{VA} = \text{VT} + \text{VC} =$$

Onde:

VT = Valor do Terreno

VC = Valor da Construção

Portanto:

$$\text{VA} = \text{R\$ } 52.876,00 + \text{R\$ } 319.691,00 =$$

$$\text{VA} = \text{R\$ } 372.567,00, \text{ arredondando-se para } \text{R\$ } 372.000,00$$

7.2 Método comparativo de dados de mercado:

Foi pesquisado junto a imobiliárias locais, que um apartamento no condomínio Residencial Golden Park, está avaliado em R\$ 400.000,00, sendo que foi anunciado no Jornal da Cidade, nos classificados do dia 8 de dezembro de 2015, um apartamento por R\$480.000,00, pela Imobiliaria Perfil Imóveis, mas um apartamento totalmente reformado, com armários embutidos. Em contato com o Porteiro do Edifício Golden Park, Sr. Wagner Correa, nos informou que tem um apartamento no sétimo andar sendo vendido por R\$ 380.000,00 e outro no segundo andar sendo vendido por R\$ 370.000,00.

8. CONCLUSÃO :

Pelo método direto comparativo de dados de mercado para o terreno e pelo método de custo de reprodução para a construção, obteve-se um valor de **R\$ 372.000,00**, e pelo método comparativo de dados do mercado para imóveis prontos, obteve-se um valor de **R\$ 380.000,00** portanto analisando o mercado imobiliário local, concluímos que o imóvel em questão está avaliado em **R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais)**.

9. ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mando imprimir o presente LAUDO que se compõe de sete folhas, mais os anexos, impressas por computador, de um só lado, vindo as demais rubricadas e esta datada e assinada pelo perito.

Anexo I Documentação Fotográfica

Bauru, 04 de dezembro de 2015.

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Foto 01
Vista da portaria do condomínio pela rua Albino Tambara



Foto 02
Vista da entrada de garagens pela rua Romildo Brunhari

