

347

**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do  
Foro da Comarca de Praia Grande - SP.**

Processo: 0015306.92.2007.8.26.0477

Classe: Procedimento Sumário

Repte: Condomínio Edifício Onix

Reqdo Inovare Construções e Empreendimentos Ltda e outro

VALTER ISHIDA, engenheiro civil, CREA n.º 0600 12.2405-SP, perito judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação em epígrafe, tendo concluído e entregue o seu Laudo Pericial de Avaliação vem, mui respeitosamente, solicitar a liberação dos honorários provisórios depositados.

Nestes Termos

P. Deferimento,

Praia Grande, 20 de novembro de 2018.



Valter Ishida

CREA 0600 12.2405 - SP

Membro Titular IBAPE/SP n.º 996

Eng.º Civil e de Segurança do Trabalho

Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

477 FPE.18.00048409-8 211118 1155 31

**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande.**

Autos: 0015306.92.2007.8.26.0477  
ordem: 1904/07  
Ação: Procedimento Sumário  
Autor: Condomínio Edifício Onix  
Réu: Inovare Construções e Empreendimentos Ltda.

477 FPOE.18.00048411-6 211118 1156 91

VALTER ISHIDA, engenheiro civil, CREA n.º 0600 12.2405-SP, perito judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação em epígrafe, tendo procedido às diligências e estudos necessários vem, mui respeitosamente, apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente.

**LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO**



349  
O

## I - PRELIMINARES

Este trabalho pericial tem por escopo a determinação do valor de mercado atual do imóvel localizado na Rua Kikusaburo Tanaka nº 381, apartamento nº 312, do Edifício Onix, Cidade Ocian, Praia Grande, matrícula nº 61.137 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande.

## II - VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi efetuada no dia 13 de novembro de 2018 e as pesquisas dos imóveis que serviriam de comparativo para esta avaliação, colhidas nesta mesma data.

### II.1 – SITUAÇÃO

O imóvel situa-se na Rua Kikusaburo Tanaka, na quadra completada pela Rua Oceânica Amabile, Av. Pres Kennedy e Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas.

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como pavimentação, passeio, guia e sarjetas, redes de água e esgoto, energia elétrica domiciliar, iluminação pública, telefone, coleta de lixo e transportes públicos (ônibus).

Apresenta características com predomínio de edifício de apartamentos e casas térreas destinadas à habitação de classe média, e comércio de média densidade.

Junto à quadra onde situa-se o imóvel avaliando passa a Av. Dr. Ricardo de Almeida Vinhas e a AV. Presidente Kennedy, vias comerciais com tráfego intenso, e a Rodovia dos Imigrantes que interliga Praia Grande à Capital.

### II.2 – CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO ONIX DO APARTAMENTO nº 312- AVALIANDO

Trata-se de um prédio com 3 (três) pavimentos, com 12 apartamentos/andar.

A idade aparente do edifício é de 50(cinquenta) anos e o estado geral de conservação é bom, como se pode notar no Relatório Fotográfico (Anexo I).

### II.3 – CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 312 - AVALIANDO

350  
Q

### II.3.1 – DEPENDÊNCIAS

Trata-se de um apartamento tipo kitinete localizado no andar térreo do Edifício Onix.

É constituído de sala/dormitório, cozinha e banheiro.

O pé-direito é de 2,70 m.

### II.3.2 – ÁREA ÚTIL

Área útil	:	18,7000 m <sup>2</sup>
área comum	:	4,1612 m <sup>2</sup>
área total	:	22,8612 m <sup>2</sup>

$$\boxed{Ac = \text{Área útil} = 18,7000 \text{ m}^2.}$$

### II.3.3 – IDADE

A idade do prédio e conseqüentemente do apartamento avaliando é de 50 anos e está em bom estado de conservação.

$$I = \text{Idade} = 50 \text{ anos}$$

### II.3.4 – PADRÃO DE ACABAMENTO

- a – Pisos : de azulejos em todas as dependências.
- b – Paredes: massa corrida e látex nas áreas secas, cerâmica nas área molhadas.
- c – Esquadrias: de alumínio em todas as janelas e portas de madeira compensada.
- d – Instalações: elétricas e hidráulicas embutidas. Luminárias de padrão comercial
- e – Equipamentos : louça sanitária de padrão comercial, pia com cuba inox e tampo de mármore, armários de fórmica. .

Padrão construtivo: acabamento padrão comercial.

Estado de conservação: mau estado = 1

## III - AVALIAÇÃO

341  
D

### III.1 – Normas Observadas

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculos preconizados pelas seguintes normas atualmente em vigor:

- NBR-14.653-1 – Normas Brasileiras - Avaliações de Bens – parte 1 – Procedimentos Gerais
- NBR-14.653-2 - Normas Brasileiras - Avaliações de Bens – parte 2 – Imóveis Urbanos
- Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Os cálculos serão desenvolvidos para a data deste laudo: novembro de 2018.

### III.2 – Metodologia

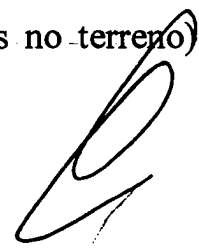
Em função das características do imóvel avaliando e mediante as pesquisas realizadas no mercado imobiliário da região, para a determinação do valor de mercado, foi adotado o Método Comparativo Direto, tanto para se fixar o custo unitário do terreno no local, como para se encontrar o preço real do imóvel.

Como o imóvel objeto da avaliação é um apartamento que faz parte de um edifício sob a forma de um condomínio, em que a rentabilidade do pavimento térreo não tem diferença significativa em relação aos superiores e ainda admitindo-se que a respectiva construção esteja ocupando adequadamente o terreno, será utilizado o Método de Avaliação de Unidades Padronizadas.

A aplicação desse critério tem por base as seguintes premissas:

- a) Fator preponderante é a área útil do apartamento (área privativa), os cálculos serão dirigidos pelo Método do Metro Quadrado Médio.
- b) O valor do apartamento é composto da cota do terreno e da cota de construção.
- c) Influem no valor do apartamento a sua localização (apenas no terreno) e ainda padrão construtivo e sua idade (sobre a construção).

### III.3 – Procedimentos



342  
O

Isto posto, adotou-se o seguinte roteiro para o desenvolvimento dos trabalhos:

### III.3.1 – Determinação do preço unitário do apartamento avaliando.

Pesquisa e coleta de amostra no mercado imobiliário de apartamentos em oferta para venda ou já comercializados, cujos elementos após seleção e processados através de adequada homogeneização, conforme demonstrativos analíticos que se encontram no Anexo n.º II, conduziram ao seguinte valor unitário para o apartamento avaliando:

$$\text{Vua} = \text{R\$ } 2.898,81/\text{m}^2$$

### III.3.2 – Esta avaliação alcançou o:

Grau I = Nível Fundamentação

Grau II = Nível Precisão

### III.3.3 – Valor do Apartamento Avaliando

$$V_a = A_c \times V_{ua}$$

$$V_{ua} = \text{Valor unitário do apartamento} = \text{R\$ } 2.898,81/\text{m}^2$$

$$A_c = \text{área útil do apartamento} = 18,7000 \text{ m}^2$$

$$V_a = 18,7000 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.898,81/\text{m}^2 = \text{R\$ } 54.039,44 \text{ ou arredondando tem-se:}$$

**O valor de mercado atual do imóvel localizado na Rua Kikusaburo Tanaka n.º 381, apartamento n.º 312, Edifício Onix, Cidade Ocian, Praia Grande, matrícula n.º 61.137 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande é R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), referência novembro de 2018.**

## IV - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Das análises e consultas efetuadas, pode-se concluir que o mercado imobiliário da região em face de conjuntura econômica de viés de caráter recessivo, apresenta um clima de excesso de oferta em relação à demanda, com respeito a imóveis semelhantes ao avaliando.

343  
9

## V – ENCERRAMENTO

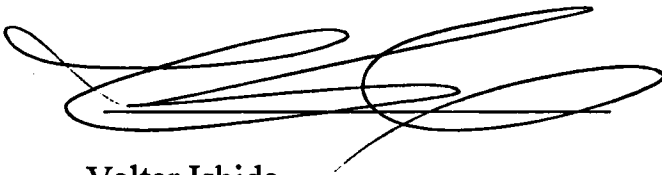
Contém o presente laudo 6 (seis) folhas estando todas rubricadas e esta última assinada.

Acompanham 2 (dois) anexos ( I e II).

Anexo I – Cálculo do Valor Unitário

Anexo II – Relatório Fotográfico

Praia Grande, 17 de novembro de 2018.



**Valter Ishida**

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

CREA n.º 0600 12.2405-SP

Membro Titular – IBAPE-SP n.º 996

Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

344  
8

## ANEXO I

### DETERMINAÇÃO DE VALOR UNITÁRIO DO DO IMÓVEL AVALIANDO



345  
0**I – Imóvel Avaliando: Caracterização****I.1 - LOCALIZAÇÃO**

- Rua Kikusaburo Tanaka nº 381– apartamento nº 312
- Edifício Onix
- Cidade Ocian– Praia Grande - SP

**I.2 - CARACTERÍSTICAS**Dependências: sala/dormitório, cozinha e banheiro

- Prédio com 3 pavimentos
- Padrão: médio
- Zona da Norma IBAPE – Z-4 Ac = área útil = 18,7000 m<sup>2</sup>
- Idade = Ia = 50 anos
- Ca = estado de conservação = 1= bom estado

**II – Resumo dos procedimentos para o desenvolvimento dos cálculos****II.1 - Cálculo do valor unitário médio de cada amostra de apartamento**

$$Vuc = \frac{Pr}{Ac} = \frac{\text{Preço apartamento}}{\text{Área útil}}$$

**II.2 -** Como o Fator de Localização ( If = índice fiscal ) só influi no valor do terreno, enquanto o Padrão Construtivo e Estado de Conservação sobre a construção, é mister separar a influência de um e de outro no fator de transposição (Ftr) para efetuar a homogeneização, isto é para obter o :

- Pt = porcentagem de influência do terreno
- Pc = porcentagem de influência da construção

**II.3 - Cálculo da quota parte do terreno = qt**

$$qtn = \frac{\text{Valor Unitário Terreno}}{\text{Coef. De Aproveitamento}} = \frac{Vutn}{Can}$$

Vutn = Valor Unitário do Terreno – amostra “n”

Can = Coeficiente Aproveitamento do Terreno – amostra “n”

$$Vutn = Vuta \times \frac{Ifn}{Ifa}$$

Vuta = Valor Unitário do Terreno do Imóvel Avaliando

Ifn = Índice Fiscal do Terreno amostra “n”

Ifa = Índice Fiscal do Terreno Imóvel Avaliando

346

Portanto:

$$V_{utn} = V_{uta} \times \frac{I_{fn}}{I_{fa}}$$



$$q_{tn} = \frac{V_{utn}}{C_{an}}$$

#### II.4 - Cálculo da quota parte de construção ( qc )

Pelo enquadramento advindo de tabelas de custos unitários de construção publicadas mensalmente (Revista – A Construção em São Paulo – Editora PINI – cópia no Anexo IV – Documentos), descontados do “Fator de Obsolescência” (Kd) e considerando ainda o “Fator Padrão Construtivo”, obtém-se “qc” (quota parte da construção) pela fórmula:

$$q_{cn} = V_{ucn} \times BDI \times K_{dn}$$

onde

V<sub>ucn</sub> = Valor Unitário de Construção do apartamento amostra “n” da tabela “PINI” – cópia Anexo IV

BDI = Taxa adotada 30%

K<sub>dn</sub> = fator de obsolescência = adotado o método do valor decrescente, conforme tabela do Anexo IV, que emprega a fórmula

$$K_{dn} = (1 - r)^n$$

n = Idade do Imóvel

r = Razão de obsolescência para apartamento = 2,5

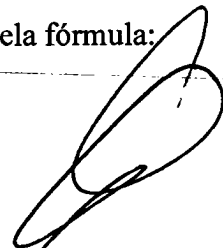
#### II.5 - Cálculo do Pt e Pc

$$P_t = \frac{q_t}{q_t + q_c} = \text{em \% ( porcentagem )}$$

$$P_c = \frac{q_c}{q_c + q_c} = \text{em \% ( porcentagem )}$$

#### II.6 - Cálculo do Ftr = Fator de transposição para homogeneização pela fórmula:

$$F_{trn} = P_{tn} \times \frac{I_{fa}}{I_{fn}} + P_{cn} \times \frac{(V_{uca} \times K_{da})}{(V_{ucn} \times K_{dn})}$$



347

**III - Homogeneização dos Valores Unitários Médios dos Apartamentos**  
**Amostras**

## AMOSTRA 1

Fonte: Joaquim Imóveis  
Contato: Sr. Joaquim

Fone: (13) 3495 9555

Localização:

- Rua Kikusaburo Tanaka nº 381 – apartamento nº 307
- Edifício Onix – Cidade Ocian – Praia Grande - SP

Características

- Sala/dormitório, cozinha e banheiro
- Ac = 18,7000 m<sup>2</sup>
- P1 = R\$ 70.000,00 (transação)
- C1 = conservação = bom estado = 0,75
- Ff1 = 1

Cálculo do Vuc1

$$Vuc1 = \frac{P1}{Ac1} \times Ff1 \times C1$$

$$Vuc1 = \frac{70.000,00}{18,7000} \times 1 \times 0,75$$

$$Vuc1 = R\$ 2.884,61 / m^2$$

## AMOSTRA 2

Fonte: Joaquim Imóveis  
Contato: Sr. Joaquim

Fone: (13) 3473 4665

Localização:

- Rua Kikusaburo Tanaka nº 381 – apartamento nº 209
- Edifício Onix – Cidade Ocian – Praia Grande - SP

348  
QCaracterísticas

- Sala/dormitório, cozinha e banheiro
- Ac = 18,7000 m<sup>2</sup>
- P2 = R\$ 80.000,00 (oferta)
- C2 = conservação = bom estado = 0,75
- Ff2 = 0,9

Cálculo do Vuc2

$$\text{Vuc2} = \frac{\text{P2} \times \text{Ff2} \times \text{C2}}{\text{Ac2}}$$

$$\text{Vuc2} = \frac{80.000,00 \times 0,9 \times 0,75}{18,7000}$$

$$\text{Vuc2} = \text{R\$ } 2.967,03/\text{m}^2$$

**AMOSTRA 3**

Fonte: Joaquim Imóveis  
Contato: Sr. Joaquim

Fone: (13) 3473 4665

Localização:

- Rua Kikusaburo Tanaka nº 381 – apartamento nº 306
- Edifício Onix – Cidade Ocian – Praia Grande - SP

Características

- Sala/dormitório, cozinha e banheiro
- Ac = 18,20 m<sup>2</sup>
- P3 = R\$ 75.000,00 (oferta)
- C3 = conservação = bom estado = 0,75
- Ff3 = 0,9

Cálculo do Vuc3

$$\text{Vuc3} = \frac{\text{P3} \times \text{Ff3} \times \text{C3}}{\text{Ac3}}$$

$$\text{Vuc3} = \frac{75.000,00 \times 0,9 \times 0,75}{18,20}$$

$$\text{Vuc3} = \text{R\$ } 2.781,59/\text{m}^2$$

349  
Ø

## AMOSTRA 4

Fonte: Joaquim Imóveis

Contato: Sr. Joaquim

Fone: (13) 3473 4665

Localização:

- Rua Kikusaburo Tanaka nº 177 – apartamento nº 10
- Edifício S. Daniel – Cidade Ocian – Praia Grande - SP

### Características

- Sala/dormitório, cozinha e banheiro
- Ac = 19 m<sup>2</sup>
- P4 = R\$ 80.000,00 (oferta)
- C4 = conservação = regular = 1
- Ff4 = 0,9

### Cálculo do Vuc4

$$\text{Vuc4} = \frac{\text{P4} \times \text{Ff4} \times \text{C4}}{\text{Ac4}}$$

$$\text{Vuc4} = \frac{80.000,00 \times 0,9 \times 1}{19}$$

$$\text{Vuc4} = \text{R\$ } 2.842,10 / \text{m}^2$$

## AMOSTRA 5

Fonte: Joaquim Imóveis

Contato: Sr. Joaquim

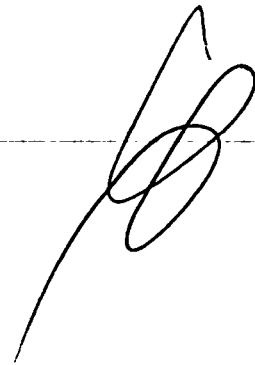
Fone: (13) 3473 4665

Localização:

- Rua Kikusaburo Tanaka nº 244 – apartamento nº 206
- Edifício S. Francisco – Cidade Ocian – Praia Grande - SP

### Características

- Sala/dormitório, cozinha e banheiro
- Ac = 19 m<sup>2</sup>
- P5 = R\$ 85.000,00 (oferta)
- C5 = conservação = bom estado = 0,75
- Ff5 = 0,9



350  
⊕

Cálculo do Vuc5

$$Vuc5 = \frac{P5}{Ac5} \times Ff5 \times C5$$

$$Vuc5 = \frac{85.000,00}{19} \times 0,9 \times 0,75$$

$$Vuc5 = R\$ 3.019,73 / m^2$$

**IV – Cálculo do Valor Unitário do Apartamento Avaliando**

a) Tratamento dos Valores Unitários Homogeneizados das Amostras pelo Critério de Média saneada

Amostra	Valor Unitário Homogeneizado
n.º 1.....	2.884,61
n.º 2.....	2.967,03
n.º 3.....	2.781,59
n.º 4.....	2.842,10
<u>n.º 5.....</u>	<u>3.019,73</u>
<b>Soma.....</b>	<b>14.495,06</b>

b) 1ª média aritmética = R\$ 14.495,06/5 = R\$ 2.898,81

limite inferior = ( -30% ) = R\$ 2.022,87

limite superior = ( +30% ) = R\$ 3.756,75

c) Como todos os valores estão dentro do intervalo

**Vuca = R\$ 2.898,81 / m<sup>2</sup>**

351  
Ⓞ

## ANEXO II

# RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

352  
D



Foto nº 01 – fachada do Edifício Onix, frente para Rua Kikusaburo Tanaka, do apartamento nº 312-avaliando,

353/4  
Q



Foto nº 02 - detalhe da portaria do Condomínio



foto nº 3 - detalhe identificação do EDIFÍCIO ÔNIX

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 -Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115  
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 9918 98425 e-mail - [valterishida@yahoo.com.br](mailto:valterishida@yahoo.com.br)

355/356



foto nº 4- vista da Rua Kikusaburo Tanaka com vizinhança de apartamentos de padrão de classe média



foto nº 5- vista da Rua Kikusaburo Tanaka dotada de todos melhoramentos públicos usuais.

357/358

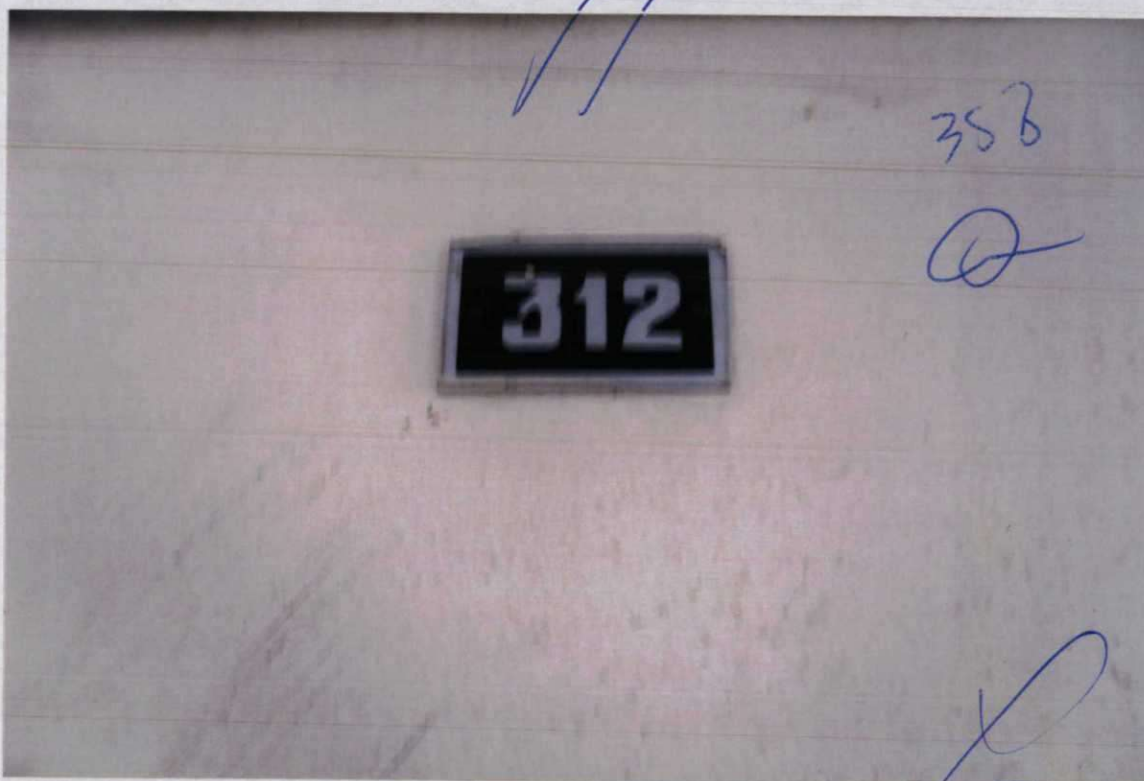


foto nº 6 - detalhe da porte de entrada social do partamento nº 312 avaliando



foto nº 7 - interior da sala/dormitório do apto nº 312 avaliando, observando-se o reboco e a pintura danificados, em péssimo estado de conservação.

359/360



foto nº 8 - detalhe do trecho do revestimento e pintura da sala/dormitório em péssimo estado de conservação..



foto nº9 - detalhe do reboco da pintura do teto danificado

361  
②



Foto nº 10 – banheiro com piso e paredes de cerâmica, louça sanitária de padrão comercial em bom estado de conservação.

362

⊙



foto nº 11 - canto da sala/dormitório com cozinha da kitinete com pia de tampo de mármore e armário de fórmica.