

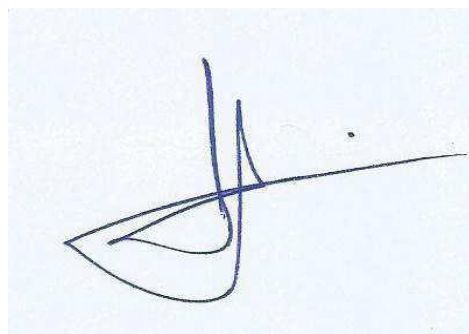
EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ – SP

PROCESSO Nº 1013325-71.2015.8.26.0625/01

Marcelo Azevedo San Martin, engenheiro civil, CREA 060.181.210.5, nomeado perito no processo supracitado, referente à ação: **Procedimento Comum – Associação**, em que figura como Requerente **Associação Residencial Cataguá**, e como Requerida **Maria Lucia de Souza Castro**, tendo concluído a honrosa missão e procedido diligências e estudos necessários, vem respeitosamente apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente laudo.

Requer-se, ainda, a expedição da guia de levantamento dos honorários periciais.

Taubaté, 10 de julho de 2018.



Engº Marcelo Azevedo San-Martin

Laudo Pericial

Sumário

Abaixo, síntese do presente laudo com as descrições das atividades desenvolvidas para conclusão dos trabalhos.

Capítulo 1	- Preâmbulo.....	03
Capítulo 2	- Considerações preliminares.....	03
Capítulo 3	- Matrícula nº 72.785.....	03
Capítulo 4	- Vistoria.....	04
Capítulo 5	- Avaliação.....	06
Capítulo 6	- Respostas aos Quesitos.....	09
Capítulo 7	- Considerações Finais.....	10
Capítulo 8	- Encerramento.....	10

1- Preâmbulo:

1.1- Interessado:

Juízo de Direito da 5ª Vara Cível de Taubaté

1.2- Ação:

Procedimento Comum - Associação

1.3- Requerente:

Associação Residencial Cataguá

1.4- Requerida:

Maria Lucia de Souza Castro

1.5- Objetivo:

O presente laudo trata da aferição do valor de mercado do imóvel objeto da Matrícula 72.785 do RI local, para execução de penhora.

2- Considerações Preliminares:

O imóvel objeto desse estudo foi penhorado em garantia ao débito de taxas condominiais relativas à própria associação da qual faz parte, sendo necessário aferir o valor de mercado do bem para execução da dívida.

Os estudos desse laudo terão como foco a determinação do valor de mercado do imóvel objeto da penhora, sem se esmiuçar os documentos de titularidade ou a regularidade das benfeitorias.

3- Matrícula nº 72.785 (Folhas 148 e 149):

A Matrícula nº 72.785 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté descreve o ***“TERRENO designado ÁREA 2, correspondente à parte da quadra Q, do imóvel denominado SANTA ISABEL DO CATAGUÁ, situado no Bairro do Cataguá, nesta cidade, com frente para a Avenida Dr. Felix Guisard para a qual mede 16,50ms, por 49,50ms da frente aos fundos do lado direito de quem da avenida olha o imóvel, onde confronta com a Área 01, 53,50ms do outro lado confrontando com a Área 03, e 23,00ms nos fundos onde divide com a Área 01 da Quadra P, encerrando uma área de 1.000,80m², cadastrado na Prefeitura Municipal local sob BC nº 2.7.122.002.001.”***

Consta a averbação (Av-4) da penhora do imóvel objeto em garantia da dívida com a Requerente.

Não há outras penhoras ou hipotecas vigentes.

Não consta na Matrícula averbações de edificações ou benfeitorias.

Consultado o Departamento Fiscal da Prefeitura de Taubaté, verificou-se que a construção não obteve o devido alvará, o que qualifica a edificação como irregular.

A matrícula do imóvel também demanda atualização no que se referem os registros e as averbações do inventário relativo ao falecimento do cônjuge da Requerida.

4- Vistoria:

Conforme petição da Perícia, a vistoria foi realizada em 17 de maio de 2018, às 09:00h no endereço do imóvel objeto.

O loteamento fechado “Chácaras do Cataguá” possui controle de acesso e segurança monitorada no seu perímetro.

A Requerida não estava no local, entretanto, após a identificação deste perito e o conhecimento do processo judicial pela chefia da segurança do condomínio, foi autorizada a diligência acompanhada.



Foto 01

O imóvel da requerida, que integra o condomínio ou associação de moradores, é um lote de 1.000,80m² onde foi construída uma residência.

Não foi possível o acesso ao imóvel, mas puderam ser avaliadas as suas condições, padrão de acabamento e, através da análise de foto aérea, estimada sua área construída.



Foto 02



Foto 03

O lote da Requerida é em active e nele foi construída, aparentemente há vinte anos, uma residência de dois pavimentos.

O pavimento inferior é parcial e o pavimento superior abrange área maior nos fundos.

A área construída estimada é de 280m², baseado na foto aérea e na fachada do imóvel que permitem avaliar a projeção da edificação no terreno.

Além da ausência da Requerida moradora do imóvel avaliando, não compareceram na vistoria os representantes de ambas as partes, o que não impediu as providências de coleta de informações e registro de imagens.



Foto 04

5- Avaliação:

5.1- Metodologia

Segundo a normativa, há de se dar preferência ao uso do método comparativo “**Direto**” para obtenção do valor de avaliação, mas no caso em tela, os elementos encontrados para a comparação apresentaram discrepâncias nas benfeitorias.

Há imóveis similares à venda no próprio loteamento Chácaras do Cataguá, entretanto, as diferenças entre suas edificações devem ser compensadas para homogeneização das características próprias dos elementos.

Foram então pesquisadas oito amostras compatíveis na localidade, mas com diversidade de benfeitorias.

Serão descartados os elementos extremos visando maior precisão na curva de interpolação dos valores.

Para a determinação do valor de mercado do imóvel em penhora definimos o método “**Indireto**”, comparando as amostras em ofertas e calibrando as diferenças das benfeitorias para o destaque do valor do lote.

Em seguida será estimado o valor das benfeitorias do imóvel objeto, que somado ao valor do terreno determinará o alcance de penhora.

Como síntese da metodologia proposta, listamos os seguintes procedimentos:

- a) Pesquisa de amostragem compatível.
- b) Isolamento dos valores de benfeitorias.
- c) Destacamento do valor de cada lote
- d) Cálculo do valor médio do lote
- e) Cálculo do valor da edificação
- f) Cálculo do valor total do imóvel

5.2- Diagnóstico

Foram escolhidos oito elementos, similares na localização e vocação de uso, porém com distinções nas suas edificações e no tamanho do lote.

A **Tabela 1** reproduz a síntese dos dados amostrais mais similares disponíveis na data da vistoria, e a **Tabela 2** estabelece os pesos das características construtivas de cada elemento.

Não há no loteamento fechado outro tipo de imóvel, qual seja, unidade habitacional unifamiliar, convergindo as características de cada elemento ao mesmo paradigma.

Tabela 1 – Síntese dos dados coletados na vistoria

Elemento	Oferta (R\$)	Lote (m²)	Edificação (m²)	Fonte
Objeto	X	1.000,80	280,00	
01	1.150.000,00	2.310,00	343,00	Viva Real Cod.15
02	850.000,00	1.002,00	150,00	Viva Real Cod. C4350
03	1.900.000,00	3.166,00	600,00	Viva Real Cod. CA1710
04	1.300.000,00	4.820,00	450,00	Viva Real Cod. CA0689
05	2.120.000,00	3.000,00	550,00	Viva Real Cod. CA0198
06	1.200.000,00	2.500,00	390,00	Viva Real Cod. 02
07	2.600.000,00	3.644,00	483,00	Viva Real Cod. 208-2651
08	1.900.000,00	2.500,00	480,00	Viva Real Cod. 400

A **Tabela 2** busca o alinhamento dos padrões construtivos, visando extrair o valor da benfeitoria e isolando o preço do lote.

Ao fim do alinhamento, teremos o valor unitário do lote, por área, que será utilizado para o cálculo do lote objeto.

Nos valores atribuídos às edificações foram considerados o padrão construtivo, a longevidade, número de banheiros, acessórios de lazer e outros atributos característicos.

Tabela 2 – Destacamento das benfeitorias

Elemento	Área Construída (m²)	Padrão construtivo (R\$)	Valor da edificação (R\$)	Valor de oferta (R\$)	Valor lote (R\$)	Área Lote (m²)	Valor unitário lote (R\$/m²)
Objeto	280	1.400,00	392.000,00			1.000,80	
1	343	1.200,00	411.600,00	1.150.000,00	738.400,00	2.310,00	319,65
2	150	1.450,00	217.500,00	850.000,00	632.500,00	1.002,00	631,24
3	600	1.400,00	840.000,00	1.900.000,00	1.060.000,00	3.166,00	334,81
4	450	850,00	382.500,00	1.300.000,00	917.500,00	4.820,00	190,35
5	550	1.500,00	825.000,00	2.120.000,00	1.295.000,00	3.000,00	431,67
6	390	1.250,00	487.500,00	1.200.000,00	712.500,00	2.500,00	285,00
7	483	1.750,00	845.250,00	2.600.000,00	1.754.750,00	3.644,00	481,55
8	480	1.800,00	864.000,00	1.900.000,00	1.036.000,00	2.500,00	414,40

Valores extremos descartados

A similaridade de localização entre os elementos permite o cálculo do valor do lote pelo método comparativo DIRETO, através da média simples dos valores pesquisados.

Assim, teremos:

$$V \text{ unitário médio do lote} = \frac{319,65 + 334,81 + 431,67 + 285,00 + 481,55 + 414,40}{6}$$

$$V \text{ unitário médio do lote} = 377,85 \text{ R\$/m}^2$$

Ou seja:

$$\text{Valor do Lote} = \text{R\$ } 377,85 * 1.000,80\text{m}^2$$

$$\text{Valor do Lote} = \text{R\$ } 378.152,28 \text{ (I)}$$

Finalmente, para determinação do valor total do imóvel, devemos calcular o valor atribuído às benfeitorias nele contidas, somando-se ao valor calculado para o terreno.

O valor da construção, com base no padrão apresentado pelo imóvel avaliando, será estipulado em **R\$ 1.400,00/m²**, considerando os custos regionais para o “uso habitacional de uma residência de padrão médio”.

Esse valor considera a longevidade da edificação e a necessidade de regularização da construção do imóvel da Requerida.

Também foram considerados os custos com projetos, cópias, orçamentos, benefícios de despesas indiretas (BDI), taxas e emolumentos, necessários às aprovações, registros e averbações.

Ou seja:

Valor da construção = R\$ 1.400,00 * 280m²

Valor da construção = R\$ 392.000,00 (II)

Portanto:

Valor do imóvel = Terreno + Construção

Valor do Imóvel = R\$378.152,28 (I) + R\$392.000,00 (II)

Valor do Imóvel = R\$ 770.152,28

Considerando a condição forçada da liquidez e que os valores dos elementos comparados são ofertas e não vendas efetivadas, devemos aplicar ainda tratamento no valor final apurado.

Para essa compensação propõe o deságio de 8% pelo fator “tempo de venda”, inerente à liquidez do imóvel, na medida em que quanto maior for o intervalo da oferta, menores serão os rendimentos de capital.

Por fim teremos:

Valor do imóvel = R\$ 770.152,28 - 8%

Valor Final do Imóvel = R\$ 708.540,10

6- Resposta aos Quesitos:

Não foram formulados quesitos pelas partes, sendo necessário, portanto, apenas o valor do imóvel para execução da penhora.

Objetivamente podemos responder o seguinte:

- A) O imóvel objeto da ação é uma residência unifamiliar, cuja construção se deu há cerca de vinte anos em lote urbanizado, integrante do loteamento fechado denominado Chácaras do Cataguá.
- B) Embora as edificações sejam estáveis e de boa qualidade, demandam regularizações junto ao cadastramento municipal e à receita federal.

- C) O imóvel da Matrícula nº 72.785 possui o valor de mercado aproximado de R\$708.540,10 (setecentos e oito mil, quinhentos e quarenta reais e dez centavos), considerando a condição de liquidação forçada.

7- Considerações Finais:

Na avaliação do imóvel, não foram considerados valores relativos a danos morais, lucros cessantes, custas processuais e outras despesas que não sejam diretamente relativas ao lote e suas benfeitorias.

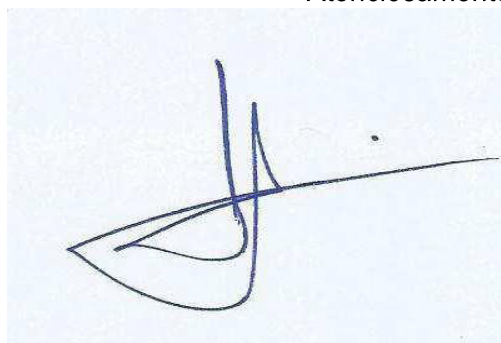
As amostras encontradas foram suficientes para a formação de um universo compatível com o imóvel objeto, facilitando o processo de homogeneização dos elementos para determinação do valor final.

8- Encerramentos:

Contêm o presente Laudo, 10 (dez) folhas.

Taubaté, 10 de julho de 2018.

Atenciosamente



MARCELO AZEVEDO SAN-MARTIN

Engenheiro Civil
CREA/SP 060 181 210 5