

LAUDO PERICIAL que faz **JOSÉ CARLOS SPINELLI MARTINS**, Engenheiro Civil, CREA 060.016148.4, Membro Titular do IBAPE nº. 923, perito compromissado no **PROCESSO 1011887-76.2015.8.26.0506 da 6ª. Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto**, tendo como parte requerente **CONDOMÍNIO PALMIRO BIM** e como parte requerida **MARINALVA LINDAURA DA PAIXÃO**.

. I – INTRODUÇÃO .

1. O objetivo é realizar **avaliação do bem penhorado no processo**, atendendo respeitável despacho de fls. **289**.

2. O laudo será ilustrado com **ANEXOS** e **FOTOGRAFIAS**, localizados conforme o **Índice** abaixo:

<i>I – Introdução</i>	<i>Página 1</i>
<i>II – Descrição do imóvel</i>	<i>Página 2</i>
<i>III – Avaliação</i>	<i>Página 4</i>
IV – CONCLUSÃO	Página 6
<i>Anexo 1 – Relação dos imóveis pesquisados</i>	<i>Página 7</i>
<i>Anexo 2 – Homogeneização e apuração do valor</i>	<i>Página 8</i>
<i>Anexo 3 – Planta do apartamento periciado</i>	<i>Página 9</i>
<i>Fotografias –</i>	<i>Página 10 e seguintes</i>

3. Inspeção local realizada na data e horário previamente agendados nos autos. Presente pessoalmente a requerida. Não compareceu autor nem seu representante.

II – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Representação gráfica: ANEXO 2, localizado conforme Índice.

Representação fotográfica: FOTOS 1 a 9, localizadas conforme Índice.

Apartamento residencial unifamiliar em edifício de quatro pavimentos, em condomínio residencial de padrão popular, nesta cidade e comarca.

II.A – DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO:

1. NATUREZA:

Condomínio constituído por edifícios de quatro pavimentos, contendo apartamentos também no andar térreo (Fotos 1, 2, 3)

2. LOCALIZAÇÃO:

Rua Palmiro Bim 435. Bairro Parque dos Pinus. Ocupado por condomínios de padrão médio a popular, residências, comércio e estabelecimentos de prestação de serviços. Ponto dotado de todos os melhoramentos públicos. Zona noroeste da cidade. Transporte coletivo pelas linhas 780 e 708. Distante 1.000 metros da Escola Eduardo Diniz Junqueira e 8.300 metros do centro.

3. COMPONENTES:

39 blocos, com 8 apartamentos cada. Total de unidades: 312.

Não há portaria. Apenas um portão na entrada, que fica aberto. Urbanização interna contendo vias pavimentadas. Calçadas parcialmente cimentadas e parcialmente em grama. Vagas de estacionamento descobertas.

4. CIRCULAÇÃO INTERNA VERTICAL:

Por escadas. Não há elevadores.

6. MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO:

Cobertura em telhas de cor cinza. Estrutura de alvenaria, com paredes rebocadas e pintadas na cor amarela. Esquadrias externas de ferro perfilado. Portas de entrada para os apartamentos de madeira.

7. IDADE E ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

Condomínio edificado em parceria com a COHAB Ribeirão Preto no ano de 2011, possuindo portanto idade de 12 anos. Estado de conservação médio, exibindo os naturais desgastes do tempo de utilização (Fotos 1 a 3). Fissuras, decomposições de revestimento e encardidos nas paredes externas dos blocos. Escada interna com decomposições de pintura.

II.B – DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO PERICIADO

(Fotos 4 a 9)

1. LOCALIZAÇÃO NO CONDOMÍNIO:

Bloco 34, Apartamento 32. Quarto andar (considerando o térreo como primeiro andar porque também tem apartamentos).

2. DEPENDÊNCIAS:

Sala, cozinha/área de serviço, 2 quartos e 1 banheiro.

3. DIMENSÕES E ÁREAS:

Área útil privativa: 42,21 m².

Área comum: 7,1050 m².

Área total: 49,3150 m².

Fração ideal: 0,00446429%.

4. MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO:

Forros de laje, com pintura texturada na cor branca. Pisos internos de cerâmica esmaltada, sendo decorada no banheiro. Paredes do banheiro e cozinha com azulejos até o teto. Paredes da área de serviço com azulejos a meia altura. Detalhes em papel de parede na sala. Demais paredes internas pintadas na cor verde sobre revestimento liso. Esquadrias externas de ferro perfilado. Portas internas de madeira envernizadas, sendo que a porta de um dos quartos é branca. Instalações elétricas embutidas. Quadro de disjuntores com um geral e mais cinco individuais. Dois ventiladores de teto. No banheiro, lavatório de coluna, bacia e chuveiro em box de vidro temperado. Na cozinha, pia e bancada de inox, sem gabinete (fechamento sob a pia com cortininha). Um armário suspenso na cozinha. Na área de serviço, duas máquinas de lavar.

5. ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

Alguns defeitos nas portas de madeira. Janelas em bom estado. Pia da cozinha e lavatório do banheiro em bom estado. Bacia do banheiro com vazamento. Instalação do chuveiro precária. Algumas perfurações nas paredes. Quadro de distribuição sem tampa. Para efeito de avaliação, será considerado na categoria média, isto é, “requer reparos de simples a importantes” (levando em conta ao mesmo tempo o estado do apartamento e do condomínio), com idade aparente 12 anos.

6. TÍTULO DE PROPRIEDADE:

Matrícula 149,902 no 1º. Cartório de Imóveis (autos, fls. 170).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS SPINELLI MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/03/2024 às 11:34, sob o número WRPR24701311413. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1043324-33.2018.8.26.0506 e código YLS2DYTO.

III – AVALIAÇÃO

Será realizada pelo MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, sempre o mais recomendado quando se tem amostras em quantidade suficiente de imóveis semelhantes, vendidos ou colocados à venda, para efeito de comparação. Tem a vantagem de se basear diretamente no próprio comportamento do mercado, reduzindo o subjetivismo do avaliador.

O procedimento é o seguinte:

1. PESQUISA DE MERCADO:

A pesquisa de mercado é realizada mediante a procura de terrenos vendidos ou postos em negociação (daqui para diante denominados “**AMOSTRAS**”) a serem comparados com o que está sendo avaliado (daqui para diante denominado “**OBJETO**”).

A **RELAÇÃO DAS AMOSTRAS** está no **ANEXO 1** (localizado conforme Índice da página 1), onde se encontram valores, localização, fontes de informação e demais dados que nos interessam para fazer a avaliação, como por exemplo área da construção, padrão e estado de conservação.

Os dados da pesquisa de mercado são obtidos através de imobiliárias, corretores, proprietários de imóveis, nos registros da municipalidade, em observações locais e por meio de entrevistas. Algumas informações podem vir incompletas ou inadequadas, obrigando o perito a deduções, complementações e retificações, com base no bom senso, para dar seguimento ao procedimento avaliatório.

Em virtude da insuficiência de amostras no próprio condomínio, a relação será completada por dados tirados de outros condomínios do tipo, em locais semelhantes.

Haverá também amostras retiradas de avaliações judiciais de outros processos. E quando se tratar de apartamentos não quitados e com débitos pendentes (números de chamada entre parêntesis), os débitos serão acrescidos ao valor atualizado das avaliações pesquisadas para se chegar ao valor total a ser considerado na coluna “Valor” da planilha do ANEXO 1. Esta totalização estará demonstrada no rodapé do próprio ANEXO 1.

2. HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E APURAÇÃO DO VALOR:

Constitui-se na aplicação de *fatores* destinados a compensar eventuais diferenças entre as *amostras* e o *objeto*. Aparece na planilha do “**ANEXO 2 – HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E APURAÇÃO DO VALOR**”, localizada conforme Índice.

Nas suas diversas linhas e sob as colunas respectivamente correspondentes ao objeto e às amostras, são lançados sucessivamente os seguintes elementos:

Linha 01: VALOR: Valor de cada amostra, retirado da pesquisa de mercado, ANEXO 1.

Linha 02: NATUREZA: Estágio de negociação, isto é: se negócio concretizado, imóvel em oferta ou imóvel à venda que já recebeu contraproposta de interessado na compra.

Linha 03: ÁREA DE CONSTRUÇÃO: Será a Área Útil Privativa, em metros quadrados, do objeto e de cada uma das amostras.

Linha 04: PADRÃO DE CONSTRUÇÃO: Classificação da construção existente, segundo seu porte, sua estrutura, seus componentes e seus materiais de acabamento. Este índice é importante porque o condomínio periciado (vide descrição no CAPÍTULO II) tem padrão inferior à maioria dos demais do entorno, devendo ser feita portanto a necessária compensação.

Linha 05: CUSTO/m2 DE CONSTRUÇÃO (Q): Em função do padrão da linha 04, o custo do metro quadrado é obtido nas tabelas periódicas publicadas pelo Sinduscon-SP:

Padrão	Custo / m2 publicado
Popular	1.702,85
Médio/Pop.	1.830,40
Médio	1.957,95
Médio/Fino	2.224,87
Fino	2.491,79

Linha 06: IDADE (Y) em anos: Idade aparente do objeto e de cada amostra.

Linha 07: ESTADO DE CONSERVAÇÃO : Classifica-se cada amostra e o imóvel objeto conforme seu estado atual. Isto é feito segundo a chamada “Tabela de Heidecke”, a seguir:

Estado de conservação	Coefficiente “C”
a) Novo	0,0000
b) Ótimo	0,0032
c) Bom	0,0252
d) Entre bom e “requer reparos simples”	0,0809
e) Requer reparos simples	0,1810
f) Entre reparos simples e importantes	0,3320
g) Requer reparos importantes	0,5260
h) Entre reparos importantes e sem valor	0,7520
i) Sem valor	1,0000

Linha 08: COEFICIENTE DE ESTADO (C): Como vemos, a tabela prevê um coeficiente “C” associado a cada estado de conservação. É esse coeficiente que vem escrito nesta linha, conforme o estado apresentado pelo objeto e por cada uma das amostras.

Linha 09: DEPRECIAÇÃO: Aqui é calculada a depreciação (D) do objeto e de cada amostra. Isto é feito em função da idade aparente (Y) e do coeficiente de estado de conservação (C) de cada um, que acabamos de ver nas duas linhas anteriores. O cálculo é feito pela fórmula:

$$D = [Y/100 + (1 - Y/100) \times C] \times 0,8.$$

O resultado obtido, para o objeto e para cada amostra, é colocado nesta linha.

Linha 10: PARCELA (1 - D): Representa o que “sobra” depois da depreciação.

Linha 11: FATOR NATUREZA (Fn): Designa o tipo ou *estágio da negociação* em que se encontrava a amostra (se negócio já concretizado, imóvel à venda, etc.).

Para imóveis em oferta para venda, $F_n < 1$ (porque o negócio costuma sair a valor menor que o pedido inicial – será aplicado então um fator = 0,90).

Para as demais amostras não haverá redução, sendo o fator $F_n = 1,00$.

Linha 12: FATOR ÁREA (Fa): Leva em conta a diferença entre as áreas úteis privativas do objeto e das amostras. Calculado pela relação entre as áreas úteis privativas (Ac) do objeto e da amostra.

$$F_a = (A_c \text{ objeto} / A_c \text{ amostra}).$$

Linha 13: FATOR PADRÃO (Fp): Pondera a diferença de padrão entre o objeto e cada uma das amostras, como explicado na *linha 04*. Será dado pela relação entre os custos/m² respectivamente do objeto e de cada amostra (*linha 05*):

$$F_p = Q \text{ (objeto)} / Q \text{ (amostra)}.$$

Linha 14: FATOR DEPRECIAÇÃO (Fd): Leva em conta a idade e o estado de conservação do objeto em relação à amostra. Provém da relação entre as parcelas (1 - D) do objeto e da amostra. Se o objeto for mais velho/mais desgastado que a amostra, este fator será logicamente menor do que 1,00. E vice-versa em caso oposto.

$$F_d = [(1 - D) \text{ objeto} / (1 - D) \text{ amostra}].$$

Linha 15: VALOR HOMOGENEIZADO (Vh): Resulta da multiplicação do valor pesquisado de cada amostra (*linha 01*) pelos fatores de homogeneização (*linhas 11 a 14*):

$$V_h = V \times F_n \times F_a \times F_p \times F_d.$$

3. VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO:

De posse dos valores *homogeneizados*, chega-se a ele através da seguinte sequência, ainda na mesma planilha do ANEXO 2:

3.1 - Calcula-se a *média aritmética dos valores homogeneizados*, denominada “*média provisória*” (*linha 18*), dividindo-se a somatória dos valores homogeneizados (*linha 16*) pelo número de amostras (*linha 17*).

3.2 - Eliminam-se as amostras que extrapolarem 30% acima (*linha 19*) ou 30% abaixo (*linha 20*) da média provisória (consideradas “amostras discrepantes”), na *linha 21*.

3.3 - Calcula-se nova média (*linha 24*), com as amostras restantes, dividindo a somatória dos valores homogeneizados restantes (*linha 22*) pelo número de amostras restantes (*linha 23*), que será o **valor final de avaliação** do imóvel objeto (*linha 24*):

$$\text{Valor da Avaliação} = \text{Soma dos valores homogeneizados restantes} / \text{Número de amostras restantes}.$$

IV - CONCLUSÃO VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Transcrevendo as últimas linhas do **ANEXO 2**, redigido da maneira explicada no Capítulo III anterior, temos:

16	Somatória dos valores homogeneizados:		1.735.789,00
17	Número de amostras:		18,00
18	Média provisória:	#####	96.432,72
19	Valor 30% maior:		125.362,54
20	Valor 30% menor:		67.502,91
21	Amostras a eliminar: 2 e 3		
22	Soma dos valores homogeneizados restantes :		1.615.789,39
23	Número de amostras restantes:		16,00
24	VALOR DA AVALIAÇÃO:	#####	100.986,84

Arredondando, R\$ **101.000,00 (cento e um mil reais)**.

Honrado pela nomeação,

Ribeirão Preto, 11 de março de 2024.

José Carlos Spinelli Martins
Engenheiro Civil CREA 016148.4
Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE-SP) No. 923

ANEXO 1 - RELAÇÃO DE AMOSTRAS

Amostra	Endereço	Fonte de Informação	Área Útil	Estado de Conservação	Valor (R\$)	Estágio de Negociação
1	Condomínio Palmiro Bim, Bloco 17, Ap.21 (1)	Avaliação Judicial Processo 1013846-14.2017	42,21	mau	99.091,35	Av.Judicial
2	Apartamento no Condomínio Palmiro Bim	Larraz Imóveis AP03877	42,21	mau	49.500,00	Oferta
3	Condomínio Palmiro Bim, Bloco 16, Ap.22 (2)	Avaliação Judicial Processo 1027383-43.2018	42,21	regular	64.049,00	Av.Judicial
4	Condomínio Palmiro Bim, Bloco 17, Ap.21 (3)	Avaliação Judicial Processo 1027578-28.2018	42,21	mau	97.725,46	Av.Judicial
5	Residencial Tapajoz, Bloco 8. Apto. 12	Sonia Ramalho Imoveis	48,73	bom	120.000,00	Oferta
6	Apartamento no Condomínio Residencial Tapajoz	Lago Imobiliária	48,73	regular	136.000,00	Oferta
7	Apartamento no Condomínio Residencial Tapajoz	Sr. André, corretor	48,73	bom	150.000,00	Oferta
8	Apartamento no Condomínio Residencial Tapajoz	Vegas Leilões	48,73	regular	114.545,69	Oferta
9	Apartamento no Condomínio Palmiro Bim	Juliana Danusa, corretora	42,21	bom	95.000,00	Oferta
10	Apartamento no Condomínio Vitta Palmiro Bim	Lago Imobiliária	40,71	bom	139.000,00	Oferta
11	Apartamento no Condomínio Vitta Palmiro Bim	Vila Nova Imobiliária	40,71	bom	170.000,00	Oferta
12	Apartamento no Condomínio Vitta Heitor Rigon I	New Home Brasil Imóveis	42,82	regular	129.000,00	Concretizado
13	Apartamento no Condomínio Vitta Heitor Rigon I	Peniel Negócios Imobiliários	42,82	regular	115.000,00	Oferta
14	Apartamento no Condomínio Vitta Heitor Rigon II	Lago Imobiliária	42,82	bom	150.000,00	Oferta
15	Apartamento no Condomínio Vitta Heitor Rigon II	Lago Imobiliária	42,82	bom	149.000,00	Oferta
16	Apartamento no Condomínio Vitta Heitor Rigon I	Fábio Garcia Ferreira, proprietário	42,82	bom	120.000,00	Oferta
17	Apartamento no Condomínio Vitta Heitor Rigon I	Priscila C. Canova, proprietária	42,82	bom	130.000,00	Concretizado
18	Apartamento no Condomínio Vitta Palmiro Bim	Connect Imóveis AP4107	40,71	bom	160.000,00	Oferta

- (1) Apartamento não quitado. Avaliação atualizada: 47.405,41. Débito financiamento (b) 50.020,26. Débito tributário (c): 1.665,68. Total (a + b + c): 99.091,35
- (2) Apartamento não quitado. Avaliação atualizada: 53.676,98. Débito financiamento (b): 8.024,25. Débito tributário (c): 2.347,77.. Total (a + b + c): 64.049,00.
- (3) Apartamento não quitado: Avaliação atualizada: 50.062,20. Débito financiamento (b): 45.565,28. Débito tributário (c): 2.097,98. Total (a + b + c): 97.725,46.

ANEXO 2 - HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E APURAÇÃO DO VALOR

Linha	ELEMENTOS	OBJETO	AMOSTRA 1	AMOSTRA 2	AMOSTRA 3	AMOSTRA 4	AMOSTRA 5	AMOSTRA 6	AMOSTRA 7	AMOSTRA 8	AMOSTRA 9	AMOSTRA 10	AMOSTRA 11	AMOSTRA 12	AMOSTRA 13	AMOSTRA 14	AMOSTRA 15	AMOSTRA 16	AMOSTRA 17	AMOSTRA 18
01.	Valor		99.091,35	49.500,00	64.049,00	97.725,46	120.000,00	136.000,00	150.000,00	114.545,69	95.000,00	139.000,00	170.000,00	129.000,00	115.000,00	150.000,00	149.000,00	120.000,00	130.000,00	160.000,00
02	Natureza		Aval.Judicial	Oferta	Aval.Judicial	Aval.Judicial	Oferta	Oferta	Oferta	Aval.Judicial	Oferta	Oferta	Oferta	Concretizado	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Concretizado	Oferta
03	Índice local (IL)	484,00	484,00	484,00	484,00	484,00	484,00	484,00	484,00	484,00	484,00	484,00	484,00	484,00	484,00	484,00	484,00	484,00	484,00	484,00
04	Área do terreno (At)	300,00	276,00	540,00	250,00	181,50	200,00	189,00	300,00	150,00	143,00	275,00	184,00	250,00	273,00	175,00	308,00	180,00	180,00	180,00
03	Área de construção (Ac)	42,21	42,21	42,21	42,21	42,21	48,73	48,73	48,73	48,73	42,21	40,71	40,71	42,82	42,82	42,82	42,82	42,82	42,82	40,71
04	Padrão da construção	Popular	Popular	Popular	Popular	Popular	Médio/Pop.	Médio/Pop.	Médio/Pop.	Médio/Pop.	Popular	Médio/Pop.	Médio/Pop.	Médio/Pop.	Médio/Pop.	Médio/Pop.	Médio/Pop.	Médio/Pop.	Médio/Pop.	Médio/Pop.
05	Custo/m2 construção (Q)	1.702,85	1.702,85	1.702,85	1.702,85	1.702,85	1.830,40	1.830,40	1.830,40	1.830,40	1.702,85	1.830,40	1.830,40	1.830,40	1.830,40	1.830,40	1.830,40	1.830,40	1.830,40	1.830,40
06	Idade (Y) em anos	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
07	Est.conservação (categoria)	f	g	g	f	g	e	f	e	f	e	e	e	f	f	e	e	e	e	e
08	Coefficiente de estado (C)	0,3320	0,5260	0,5260	0,3320	0,5260	0,1810	0,3320	0,1810	0,3320	0,1810	0,1810	0,1810	0,3320	0,3320	0,1810	0,1810	0,1810	0,1810	0,1810
09	Depreciação (D)	0,3297	0,4663	0,4663	0,3297	0,4663	0,2234	0,3297	0,2234	0,3297	0,2234	0,1972	0,1972	0,3084	0,3084	0,1972	0,1972	0,1972	0,1972	0,1972
10	Parcela (1 - D)	0,6703	0,5337	0,5337	0,6703	0,5337	0,7766	0,6703	0,7766	0,6703	0,7766	0,8028	0,8028	0,6916	0,6916	0,8028	0,8028	0,8028	0,8028	0,8028
11	Fn (Fator Natureza)		1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	0,90	0,90	1,00	0,90	0,90	0,90	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	0,90
12	Fa (Fator Área)	-	1,00	1,00	1,00	1,00	0,87	0,87	0,87	0,87	1,00	1,04	1,04	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	1,04
13	Fp (Fator Padrão)	-	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	0,93	0,93	0,93	1,00	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93
14	Fd (Fator Depreciação)	-	1,26	1,26	1,00	1,26	0,86	1,00	0,86	1,00	0,86	0,83	0,83	0,97	0,97	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
15	Valor homogeneizado (Vh)		124.449,42	55.950,61	64.049,00	122.733,99	75.117,34	98.634,93	93.896,67	92.305,61	73.796,07	100.752,15	123.222,05	114.644,90	91.982,54	103.367,79	102.678,67	82.694,23	99.539,35	115.973,70
16	Somatória dos valores homogeneizados:		1.735.789,00																	
17	Número de amostras:		18,00																	
18	Média provisória:	#####	96.432,72																	
19	Valor 30% maior:		125.362,54																	
20	Valor 30% menor:		67.502,91																	
21	Amostras a eliminar: 2 e 3			55.950,61	64.049,00												0,00			
22	Soma dos valores homogeneizados restantes :		1.615.789,39																	
23	Número de amostras restantes:		16,00																	
24	VALOR DA AVALIAÇÃO:	#####	100.986,84																	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS SPINELLI MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/03/2024 às 11:34, sob o número WRP24701311413. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043324-33.2018.8.26.0506 e código VLS2DYO.

ANEXO 3
PLANTA APROXIMADA DO APARTAMENTO

Escala 1:50





FOTO 1

Aspecto do condomínio, entre os prédios o Bloco 34 do apartamento periciado



FOTO 2

Aspecto da urbanização do condomínio, calçadas e vagas de estacionamento.



FOTO 3

Aspecto das áreas externas do condomínio e cobertura dos prédios



FOTO 4

Porta de entrada do apartamento periciado.



FOTO 5
Detalhe da escadaria interna do condomínio



FOTO 6
Sala do apartamento periciado



FOTO 7

Cozinha do apartamento periciado



FOTO 8

Banheiro do apartamento periciado



FOTO 9

Um dos quartos do apartamento periciado.