

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 6ª. Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto:

Processo **1010067-80.2019.8.26.0506**

Parte requerente: **CONDOMÍNIO WILSON TONI QUADRA 6**

Parte requerida: **CELSO SCHIAVONI JÚNIOR**

JOSÉ CARLOS SPINELLI MARTINS, Engenheiro Civil, CREA 060.016148.4, Membro Titular do IBAPE nº. 923, perito designado no processo acima, vem respeitosamente apresentar seu **LAUDO PERICIAL**, colocando-se desde já à inteira disposição para eventuais esclarecimentos e/ou informações complementares.

Honrado pela nomeação

Ribeirão Preto, 06 de março de 2024.

José Carlos Spinelli Martins

Engenheiro Civil CREA 060.016148.4

Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE-SP) nº.923

LAUDO PERICIAL que faz **JOSÉ CARLOS SPINELLI MARTINS**, Engenheiro Civil, CREA 060.016148.4, Membro Titular do IBAPE nº. 923, perito compromissado no Processo **1010067-80.2019.8.26.0506** da 6ª. Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto, tendo como parte requerente **CONDOMÍNIO WILSON TONI Q 6** e como parte requerida **CELSO SCHIAVONI JR.**

I – INTRODUÇÃO

1. O objetivo é realizar **avaliação do bem** penhorado à fls. **172** (um apartamento no Condomínio Wilson Toni), atendendo respeitável despacho de fls. **298**.

2. **Apesar do agendamento constante dos autos**, ninguém aguardava este perito e o apartamento se encontrava **fechado**, impossibilitando a avaliação mediante ingresso ao seu interior. Para não alongar o processo, será apresentada a seguir uma **AVALIAÇÃO INDIRETA**, baseada apenas nos dados da matrícula e no aspecto externo, para o caso de vir a ser útil no processo. Caso isso não seja aceitável, bastará ser desconsiderada.

3. 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 3</i>
IV – CONCLUSÃO	Página 5
ANEXO 1 – RELAÇÃO DE AMOSTRAS	<i>Página 6</i>
ANEXO 2 – HOMOGENEIZAÇÃO E APURAÇÃO DO VALOR	<i>Página 7</i>
ANEXO 3 – PLANTA APROXIMADA DO APARTAMENTO PERICIADO	<i>Página 8</i>
FOTOGRAFIAS – Páginas 9 e seguintes.	

II – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

REPRESENTAÇÃO GRÁFICA: *Planta do ANEXO 2 (página 9).*

REPRESENTAÇÃO FOTOGRÁFICA: *FOTOS 1 a 8 (páginas 10 e seguintes).*

1. NATUREZA:

Apartamento de padrão popular no conjunto habitacional denominado “Wilson Toni”, nesta cidade e comarca.

2. LOCALIZAÇÃO:

Rua Antonum Youssif Issa 300 - Bloco 12 – Apartamento 31.

Bairro ou Conjunto Habitacional **Wilson Toni**, ocupado por edifícios residenciais de padrão popular. Zona noroeste da cidade. O bloco do apartamento periciado se encontra uma quadra e meia da **Escola Municipal Deputado João Cunha**. Ponto dotado de todos os melhoramentos públicos. Transporte coletivo pela linha O407. Distante 7 quilômetros do centro da cidade.

3. PARTICULARIDADES DO CONJUNTO HABITACIONAL WILSON TONI.

3.1 – O conjunto é formado por edifícios de quatro pavimentos (denominados “blocos”), havendo apartamentos também nos pavimentos térreos.

3.2 – Os blocos ficam dispostos em várias quadras, delimitadas por suas respectivas ruas, que são públicas. Não existe, assim, uma portaria para o conjunto. As vagas de estacionamento (no caso deste bloco as vagas são cobertas) ficam dispostas nos recuos frontais dos respectivos edifícios. Separando o *espaço das vagas das paredes frontais dos blocos*, há um alambrado com tela metálica onde ficam os portões para pessoas, feitos com o mesmo material do alambrado.

4. DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO QUE ABRIGA O APARTAMENTO PERICIADO.

Número de pavimentos: 4 (térreo e mais 3).

Estrutura: Paredes de alvenaria, rebocadas e pintadas, com manchas algumas decomposições no bloco do apartamento periciado.

Cobertura: Telhado cerâmico (telhas romanas) de duas águas.

Circulação vertical por escadas internas, com piso cimentado em cor cinza escuro e corrimão em perfis tubulares metálicos. Pisos dos halls dos pavimentos tipo em ladrilhos de cerâmica esmaltada. Paredes internas rebocadas e pintadas. Esquadrias externas de ferro perfilado. Portas de acesso aos apartamentos, de madeira.

5. DEPENDÊNCIAS DO APARTAMENTO:

Sala, dois quartos, banheiro, e cozinha com área de serviço conjugada.

6. MATERIAIS DO APARTAMENTO:

Forros de laje, rebocada e pintada. Paredes de quartos e sala, rebocadas e pintadas. Esquadrias externas de ferro perfilado.

Demais acabamentos sem possibilidade de descrição, por ter sido impossível o ingresso deste perito ao interior do apartamento.

7. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO APARTAMENTO:

Para efeito de avaliação, será considerado em estado normal de vendas, na categoria “requer reparos importantes”, com idade aparente de 20 anos.

III - AVALIAÇÃO

Será realizada pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, sempre o mais recomendado pelo IBAPE quando se tem amostras de imóveis semelhantes vendidos ou postos em negociação. Tem a vantagem de refletir diretamente o 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), onde se encontram valores, localização, fontes de informação e demais dados que nos interessam para fazer a avaliação, como por exemplo área da construção, idade 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.

Haverá uma amostra vinda de avaliação judicial em outro processo. E quando houver amostras de datas anteriores à atual, será feita atualização, como indicado no item 2 seguinte, *linha 05*.

2 – HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS:

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. Pedimos examiná-lo neste momento.

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

Linha 01: VALOR ORIGINAL: Preço de cada amostra proveniente da pesquisa de mercado, transcrito da RELAÇÃO DE AMOSTRAS, ANEXO I.

Algumas amostras são de datas diferentes. Seus valores serão *atualizados*, usando os índices *Fipezap* (que medem periodicamente as variações dos preços dos imóveis) relativos a este município. Isso será feito nas *linhas 02, 03, 04 e 05*.

Linha 03: Índice Fipezap da data original.

Linha 04: Índice Fipezap da data atual.

Linha 05: VALOR ATUAL:

Para as amostras de datas anteriores, será o valor atualizado, ou seja:

Linha 05 = Linha 01 x (Linha 04 / Linha 03).

Para as demais amostras, será repetido o valor da *Linha 00*.

Linha 06: 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 07: ÁREA DE CONSTRUÇÃO: Será a Área Útil Privativa, em metros quadrados, do objeto e de cada uma das amostras.

Linha 08: IDADE (Y) em anos: Idade do objeto e de cada amostra.

Linha 09: ESTADO DE CONSERVAÇÃO : Classifica-se cada amostra e o imóvel objeto conforme seu estado atual. Ela é feita segundo a “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 10: COEFICIENTE DE ESTADO (C): Como vemos, a tabela prevê um coeficiente “C” associado a cada estado de conservação. É esse coeficiente que vem escrito na linha 07, conforme o estado apresentado pelo objeto e por cada uma das amostras.

Linha 11: DEPRECIAÇÃO (D): 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 linhas anteriores. O cálculo é feito pela fórmula:

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

Linha 12: PARCELA (1 - D): Representa o que “sobra” depois da depreciação.

Linha 13: 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 14: FATOR ÁREA (Fa): Leva em conta a diferença entre as áreas úteis privativas do objeto e das amostras. Este fator é calculado pela relação entre as áreas úteis privativas (Ac), respectivamente, do objeto e da amostra (*linha 04*).

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

Linha 15: 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. Naturalmente, se o objeto for mais velho/mais desgastado que a amostra, este fator será menor do que 1,00. E vice-versa caso aconteça o contrário.

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

Linha 16: VALOR HOMOGENEIZADO (Vh): Resulta da multiplicação do valor pesquisado de cada amostra (*linha 01*) pelos fatores de homogeneização (*linhas 10 a 13*):

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

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 19*), dividindo-se a somatória dos valores homogeneizados (*linha 17*) pelo número de amostras (*linha 18*).

3.2 - Eliminam-se as amostras que extrapolarem 30% acima ou 30% abaixo da média provisória (consideradas “amostras discrepantes”), na *linha 22*.

3.3 - Calcula-se nova média (*linha 25*), com as amostras restantes, dividindo a somatória dos valores homogeneizados restantes (*linha 23*) pelo número de amostras restantes (*linha 24*), que será o **valor final de avaliação** do imóvel objeto (*linha 25*):

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

IV – CONCLUSÃO VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Transcrevendo as últimas linhas do ANEXO 2, preenchido segundo explicado no Capítulo III, temos:

17	Somatória dos valores homogeneizados:	1.082.869,32
18	Número de amostras:	12,00
19	Média provisória:	90.239,11
20	Valor 30% maior:	117.310,84
21	Valor 30% menor:	63.167,38
22	Amostras a eliminar: Amostra 2	
23	Somatória dos valores homogeneizados restantes :	1.025.031,03
24	Número de amostras restantes:	11,00
25	VALOR DA AVALIAÇÃO:	93.184,64

Arredondando: **R\$ 93.200,00 (noventa e três mil e duzentos reais).**

Honrado pela nomeação,

Ribeirão Preto, 06 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 de Construção (m2)	Valor (R\$)	Estágio de Negociação	Est.Conservação
1	Ao fundo da Escola Municipal João Cunha	Sabrina, moradora	42,99	70.000,00	Concretizado	Não informado
2	Quadra 4 do Condomínio Wilson Toni	Daniela, compradora	42,99	50.119,70	Concretizado	Regular
3	Rua Coronel José Ruiz	L4S Imóveis	42,99	80.000,00	Oferta	Regular
4	Rua Coronel José Ruiz	Canah Imóveis 22673	42,99	90.500,00	Oferta	Bom
5	Condomínio Wilson Toni	Lago Imóveis 162569	42,99	100.000,00	Oferta	Bom
6	Condomínio Wilson Toni	Lago Imóveis 185030	42,99	100.000,00	Oferta	Regular
7	Condomínio Wilson Toni	Andrade Menezes AP8266	42,99	85.000,00	Oferta	Regular
8	Condomínio Wilson Toni	JSA Imóveis 405	42,99	90.000,00	Oferta	Regular
9	Próx. Av. Renê Strang	Lago Imobiliária 133790	42,99	98.000,00	Oferta	Bom
10	Quadra 2 do Condomínio Wilson Toni	Magna Imóveis AP4823	42,99	120.000,00	Oferta	Bom
11	Condomínio Wilson Toni	Arbo Imóveis AP 0244	42,99	105.000,00	Oferta	Bom
12	Condomínio Wilson Toni Q6 - Bl.2 - Ap.2	Avaliação no Processo 1050102-53.2017	42,99	105.500,00	Av.Judicial	Bom

ANEXO 2 - HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E APURAÇÃO DO VALOR

<i>Linha</i>	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
01	Valor original (Vo)		70.000,00	50.000,00	80.000,00	90.500,00	100.000,00	100.000,00	85.000,00	90.000,00	98.000,00	120.000,00	105.000,00	105.500,00
02	Data da informação		10/23.	10/23.	10/23.	10/23.	08/22.	05/23.						08/23.
03	Fipezap data informação		112,78	112,78	112,78	112,78	107,10	111,53	113,05	113,05	113,05	113,05	113,05	112,50
04	Fipezap data hoje		113,05	113,05	113,05	113,05	113,05	113,05	113,05	113,05	113,05	113,05	113,05	113,85
05	Valor atualizado (V)		70.167,58	50.119,70	80.191,52	90.716,66	105.555,56	101.362,86	85.000,00	90.000,00	98.000,00	120.000,00	105.000,00	106.394,67
06	Natureza		Concretizado	Concretizado	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Av. Judicial
07	Área de construção (Ac)	42,21	42,21	42,21	42,21	42,21	42,21	42,21	42,21	42,21	42,21	42,21	42,21	42,21
08	Idade (Y) em anos	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
09	Est.conservação (categoria)	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00
10	Coefficiente de estado (C)	0,1810	0,3320	0,3320	0,3320	0,3320	0,1810	0,3320	0,3320	0,3320	0,1810	0,1810	0,1810	0,1810
11	Depreciação (D)	0,2758	0,3725	0,3725	0,3725	0,2758	0,2758	0,3725	0,3725	0,3725	0,2758	0,2758	0,2758	0,2758
12	Parcela (1 - D)	0,7242	0,6275	0,6275	0,6275	0,7242	0,7242	0,6275	0,6275	0,6275	0,7242	0,7242	0,7242	0,7242
13	Fn (Fator Natureza)		1,00	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00
14	Fa (Fator Área)	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Fd (Fator Depreciação)	-	1,15	1,15	1,15	1,00	1,00	1,15	1,15	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00
16	Valor homogeneizado (Vh)		80.973,61	57.838,29	83.287,14	81.644,99	95.000,00	105.275,75	88.281,23	93.474,25	88.200,00	108.000,00	94.500,00	106.394,67
17	Somatória dos valores homogeneizados:		1.082.869,32											
18	Número de amostras:		12,00											
19	Média provisória:		90.239,11											
20	Valor 30% maior:		117.310,84											
21	Valor 30% menor:		63.167,38											
22	Amostras a eliminar: Amostra 2			57.838,29										
23	Soma dos v. homogeneizados restantes:		1.025.031,03											
24	Número de amostras restantes:		11,00											
25	VALOR DA AVALIAÇÃO:		93.184,64											

ANEXO 3
PLANTA DO APARTAMENTO PERICIADO
ESCALA 1:50

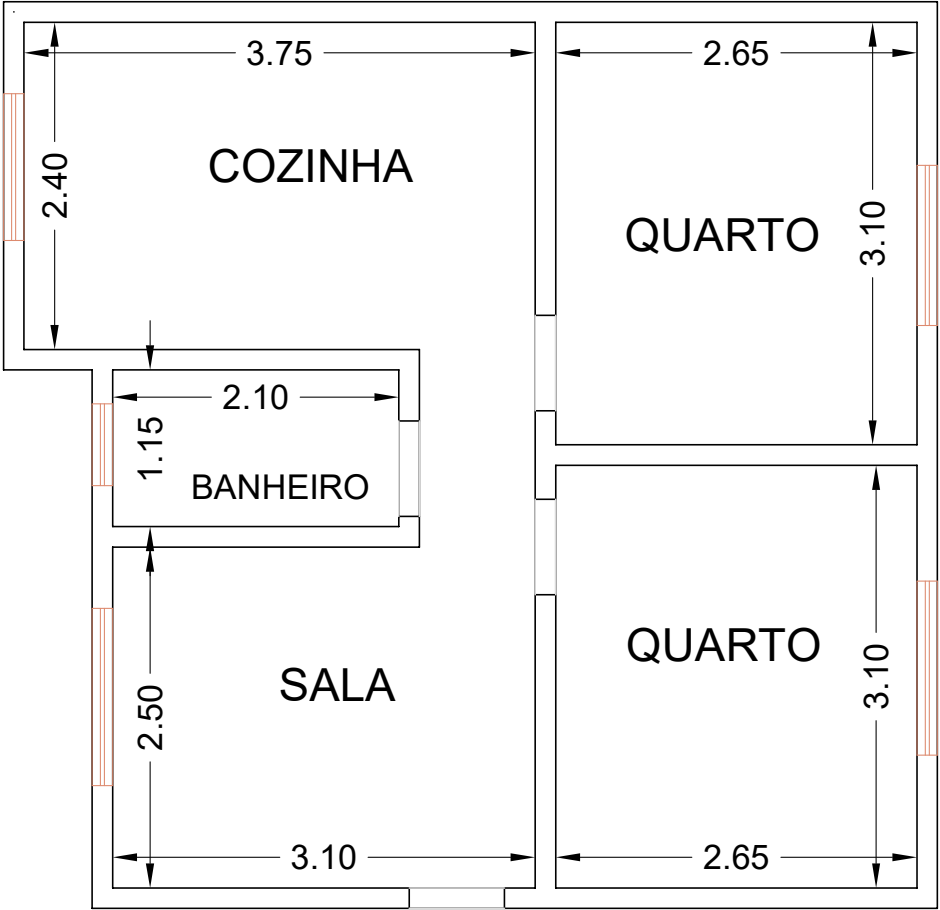




FOTO 1
Vista geral do Condomínio Wilson Toni



FOTO 2
Vista do bloco onde está o apartamento periciado, Bloco 12 da Quadra 6.



FOTO 3
Entrada do Bloco 12 da Quadra 6.



FOTO 4
Medidores individuais de água do Bloco 12 da Quadra 6.



FOTO 5
Detalhe da escada interna.



FOTO 6
Vista das coberturas das vagas de estacionamento.