

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 1ª
Vara Cível da Comarca da Praia Grande - SP

PROCESSO Nº : **1003495-64.2020.8.26.0477**
REQUERENTE : **CONSTRUTORA E ADMINISTRADORA ARAPONGAS LTDA**
REQUERIDO : **VILMA RAMOS**
AÇÃO : **CARTA PRECATÓRIA - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Justiniano Martinho Claro Vianna,

já qualificado nos autos da ação em epígrafe, vem, muito
respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção à
manifestação da Requerente ao Laudo Técnico de Avaliação acostado
aos autos às fls. 40 / 59, apresentar os esclarecimentos e
retificações necessárias nas formas e razões a seguir expostas.

A Requerente às fls. 78/79 apresenta os seguintes questionamentos:

1) *Imóvel residencial térreo e não apartamento.*

R. Realmente trata-se de edificação residencial térrea, e por um lapso foi impresso *apartamento*, entretanto, em seguida foi explicado que se trata de imóvel descrito na matrícula 6.345 do C.R.I. de Praia Grande/SP, na qual está especificada a descrição detalhada do avaliando (fl. 46).

2) *Em relação as fotos.*

R. Devido a enorme dificuldade em localizar os Requeridos, e, para garantir celebridade processual, foram utilizadas fotos externas da edificação, entretanto, através de diligências aos endereços relacionados com os dados da Sra. Vilma, foi possível localizá-la, sendo que a mesma forneceu o contato (011 9987-3373), a fim de viabilizar nova vistoria.

3) *Sobre o valor da avaliação.*

R. Quanto aos elementos comparativos utilizados, os mesmos foram meticulosamente selecionados, seguindo a Norma Técnica, isto é, imóveis próximos ao avaliando e com as mesmas características, entretanto, melhor examinando o imóvel, foi possível adequar o padrão de construção e o estado de conservação, resultando na alteração de valores, os quais seguem em anexo expresso no memorial de cálculos contendo as devidas alterações.

Portanto, para uma melhor compreensão, segue como anexo, Laudo Técnico de Avaliação Retificado, substituição assim, o anterior (fls. 40 /59)

Termos em que,

Pede Deferimento.

Praia Grande, 29 de julho de 2.020.


JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA
Engenheiro Civil
Membro Titular do IBAPE
CREA 060.158.963-5

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 1ª
Vara Cível da Comarca da Praia Grande - SP

PROCESSO N° : **1003495-64.2020.8.26.0477**
REQUERENTE : **CONSTRUTORA E ADMINISTRADORA ARAPONGAS LTDA**
REQUERIDO : **VILMA RAMOS**
AÇÃO : **CARTA PRECATÓRIA - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Justiniano Martinho Claro Vianna, Engenheiro Registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia sob o n° 060.158.963-5, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa na ação em epígrafe, após ter procedido as diligencias e estudos, que se fizeram necessários, apresenta as conclusões a que chegou, por intermédio do presente;

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

I – INTRODUÇÃO.....	3
II – METODOLOGIA.....	3
III - VISTORIA.....	4
IV – LOCALIZAÇÃO.....	5
V – DESCRIÇÃO	7
VI - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA.....	8
VII – AVALIAÇÃO.....	15
VIII – CONCLUSÃO.....	21
IX – ENCERRAMENTO.....	22

I - INTRODUÇÃO

I.1 – Trata-se de Carta Precatória com origem na Ação de Despejo por Falta de Pagamento c/c Cobrança de Aluguéis e Encargos da Locação, promovida pela **CONSTRUTORA E ADMINISTRADORA ARAPONGAS LTDA** em face de **VILMA RAMOS** visando a penhora de bem de propriedade da Executada, com base na R. Decisão proferida às fls. 62/63 do processo de origem nº 1010814-42.2015.8.26.0224/01, a qual foi deferida a penhora e avaliação de um imóvel residencial – casa térrea, localizada à Rua Azurita nº 139 (*antigo nº171*), Cidade das Crianças, neste Município, conforme dados extraídos da matrícula nº 6.345 do C.R.I. da Praia Grande/SP.

I.2 – À fl. 13, este signatário, foi agraciado com a presente nomeação para elaboração do Laudo Técnico, as partes não indicaram Assistentes Técnicos e não formularam quesitos.

II - METODOLOGIA

II.1 – O presente Laudo Técnico de Avaliação, tem por objetivo estabelecer o mais provável e atual (*junho de 2.020*) valor do imóvel objeto, cujas as dimensões aceitas são as constantes na **Matricula nº 6.345** do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP.

II.2 – O valor obtido com a venda de cada imóvel, deve representar a quantia real em que poderiam serem alcançados, se colocados no livre mercado, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor estivessem por qualquer circunstancia, forçados ao negócio.

II.3 - O presente trabalho obedece às técnicas e diretrizes da **NBR 14.653-2.2.011 (Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos)**, sendo que, o resultado obtido, será determinado em função da natureza e número das informações que puderem ser extraídas do mercado, e ao grau de relacionamento entre elas.

III - VISTORIA

As vistorias ao imóvel avaliando foram realizadas em 10/06/2020 e 27/07/2020, no local existem duas numerações, nºs 141 e 171, entretanto, conforme Av. 04/6.345, o número correto deveria ser o 139.

matricula 6.345	ficha 02	Em 01 de abril de 19 85.
Av.04/6.345 Em 01 de abril de 1985.		
Pela escritura pública referida na Av.01, foi autorizada a -- presente averbação, para ficar constando que a casa nº 171, - da Rua Azurita, corresponde ao atual nº 139, conforme certidão mencionada na Av.01.		
O Esc. Autorizado:  (Nestor de Carvalho Leme Filho)		



IV - LOCALIZAÇÃO

Rua Azurita nº 139 (antigo nº 171), Cidade das Crianças, Município e Comarca de Praia Grande - SP, Cep: 11.710-150, Inscrição Municipal nº 2.10.19.021.002.0000-4.

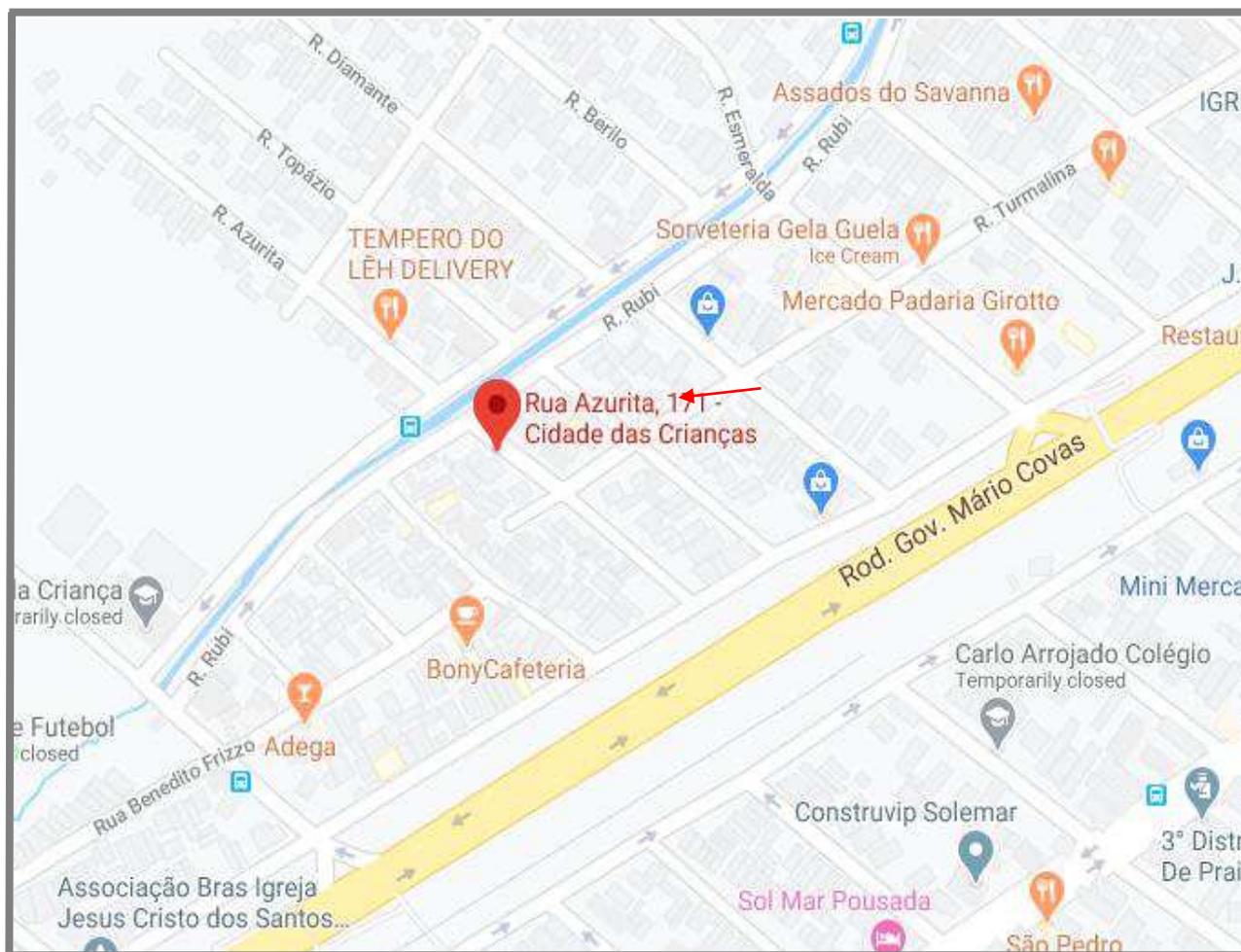


FOTO ÁEREA DO AVALIANDO



Ao entorno do imóvel, observa-se:

- Uso: residencial;
- Padrão das construções: simples a médio (-);
- Malha Viária: ortogonal;
- Infra estrutura urbana: O imóvel encontra-se servido dos seguintes serviços públicos:
 - Coleta de lixo; Correios, Transportes coletivos, Telefonia; Redes elétrica, água e esgoto; TV à cabo.

V – DESCRIÇÃO DO AVALIANDO

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL		Ofício de Reg. de Imóveis de P. Grande - SP.	
matricula	ficha	Em	de
6.345	01	01	abril
			de 19 85.
<p>IMÓVEL: CASA RESIDENCIAL situada à Rua 15, s/nº, com edícula nos fundos, e seu respectivo terreno que é constituído pelo lote nº 02, da quadra nº 21, do JARDIM SOLEMAR, 2ª Gleba, no perímetro urbano desta Comarca.</p> <p>UMA CASA RESIDENCIAL e seu terreno que mede 17,00 metros de frente para a mencionada Rua, por 19,03 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos 17,00 metros de largura, encerrando a área de 307,70m², confrontando pelo lado direito de quem da Rua olha para o imóvel, com o lote nº 03, pelo lado esquerdo com o lote nº 01, e nos fundos com terras de Adriano Dias dos Santos.</p> <p>CONTRIBUINTE: 2 10 19 021 002 0000-4 Exercício de 1985.</p> <p>PROPRIETÁRIOS: JOSÉ GASPAR, brasileiro, aposentado, RG nº ... 910.347-SP, e sua mulher ROSALINA DE JESUS GASPAR, portuguesa, do lar, RG nº 1.024.674-RE nº 246.272-SP, ambos com o CPF/MF nº 123.593.518-34, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Azurita, nº 171, Solemar.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 51.471, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente-SP.</p>			

Imóvel localizado em loteamento residencial, distante a 670,00 m da Avenida Presidente Castelo Branco, *Avenida da Praia*, ocupa um terreno com 307,70 m² de área sendo 17,00 m de frente para a via pública, por 19,03 m pelo lado direito, 17,00 do lado esquerdo e 17,00 m nos fundos, murado em todo seu limite com blocos de concreto com exceção da sua fachada a qual possui detalhes em tiras de madeira, memo material utilizado no portão, terreno plano, meio de quadra não sujeito a inundações, possui em seu interior edificação térrea com área construída de 90,00 m² no corpo principal mais edícula com 47,00 m², cobertura para abrigo de veículos na frente do terreno com 16,00 m², padrão geral das construções classificadas como simples (+), idade aparente de 35 anos, estado de conservação entre regular e reparos simples.

VI – REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Foto nº 01



Vista geral do imóvel em estudos, detalhe do amplo quintal contendo paisagismo preservado, edificação principal com cobertura para veículos junto ao alinhamento com a via pública, edícula nos fundos ligada com o corpo principal com telhas de cimento amianto.

Foto nº 02



Vista da fachada do avaliando à partir da Rua Azurita, sentido praia continente.

Foto nº 03



Vista complementar da fachada, detalhe do fechamento frontal com tiras de madeira.

Foto nº 04



Vista do abrigo para veículos, detalhe da parede necessitando de pequenos reparos.

Foto nº 05



Vista do quintal localizado na frente e lado esquerdo da propriedade.

Fotos nº 06 a 09

Internas



Sala – estado regular de conservação necessitando reparos na pintura.



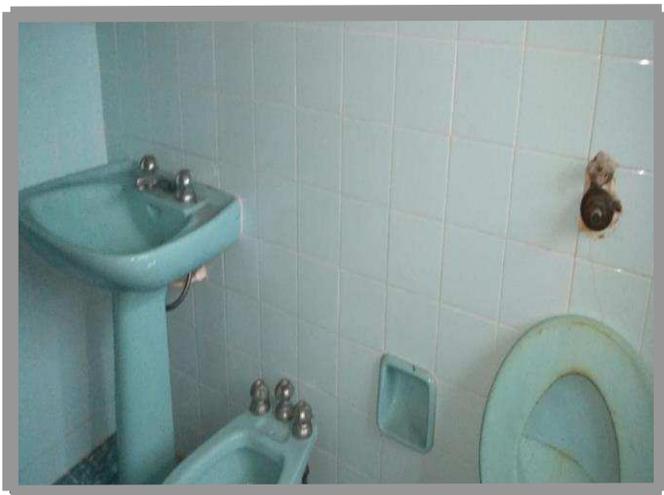
Dormitórios – necessitando reparos na pintura em geral.

Fotos nº 10 a 13

Internas



Copa e Cozinha – acabamento em cerâmica - estado regular de conservação.



Banheiros – bom estado de conservação.

VII - AVALIAÇÃO

PROCEDIMENTO ADOTADO “IN-CASU”

VII.1 – Critério

Para a avaliação do imóvel em questão, será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio do m² para a região.

VII.1.1 – Portanto, o valor do imóvel será calculado pelo, **método comparativo direto de dados de mercado**, com tratamento dos dados, pela metodologia **de tratamento por fatores** através da técnica de Perícias e Avaliações, preconizada pela citada Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT, **NBR-12721/14.653-2-2.012**.

Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior podese dividir em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados individualmente, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado imobiliário, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja utilizado no Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de mercado pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

VII.1.2 - Dados de Mercado na Pesquisa

Para a hipótese em exame foram levantados 06 (seis) elementos, e efetivamente utilizados todos os **06 (seis), por serem os mais representativos** para o nosso modelo. Os elementos comparativos estão detalhados no anexo (I).

Inicialmente e pressupostamente, foi admitido que pudessem ter influencia no valor do unitário do m², as seguintes características (ou variáveis independentes):

- **Área:** área do imóvel em m²;
- **Estado de conservação:** dada pela condição – novo ou reformado ou com necessidade de reparos, simples ou importantes;
- **Localização:** determinado pela distância em relação à praia.

- **Oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática Profissional.

VII.2 - Método Comparativo / Homogeneização

VII.2.1 - Com base nos princípios acima e nos elementos caracterizadores dos dados amostrais relacionados nas planilhas a seguir, e, valendo-se de um programa de estatística para avaliações Geo Avaliar Pro (*já atualizado para a nova Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos*), foi determinada a equação de regressão que representa o valor de imóveis do mesmo gênero na região do Balneário Solemar / P.G.

VII.3 – Grau de precisão

Estabelece a nova Norma, que a amplitude do intervalo de confiança seja de 80 % em torno da estimativa de tendência central, o saneamento é realizado pelo descarte do imóvel cujo valor unitário encontra-se fora dos limites demarcados por 20% abaixo e acima da média homogeneizada, repetindo-se a operação sucessivamente até que todos os componentes atendam ao intervalo de mais ou menos 20% em torno da última média.

Satisfeitas todas as condições impostas, pode ser calculado o valor unitário em causa. e face aos resultados alcançados, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**, sendo que os resultados, cálculos e elementos da pesquisa, estão expressos nos **anexos** no final do corpo deste laudo.

VII.4 - Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o fator resultou em valor dentro do intervalo 0.80 a 1,25, o fator individual atingiu o **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

VII.5 - Memorial de Cálculos



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Casa Solemar

DATA : 17/06/2020

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2013 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0.9

0.8

OBSERVAÇÃO :

Avaliação proc. n° 1003495-64.2020.8.26.0477 1ª VC Praia Grande

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	35
	Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa simples (+)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2
	Acréscimo 1

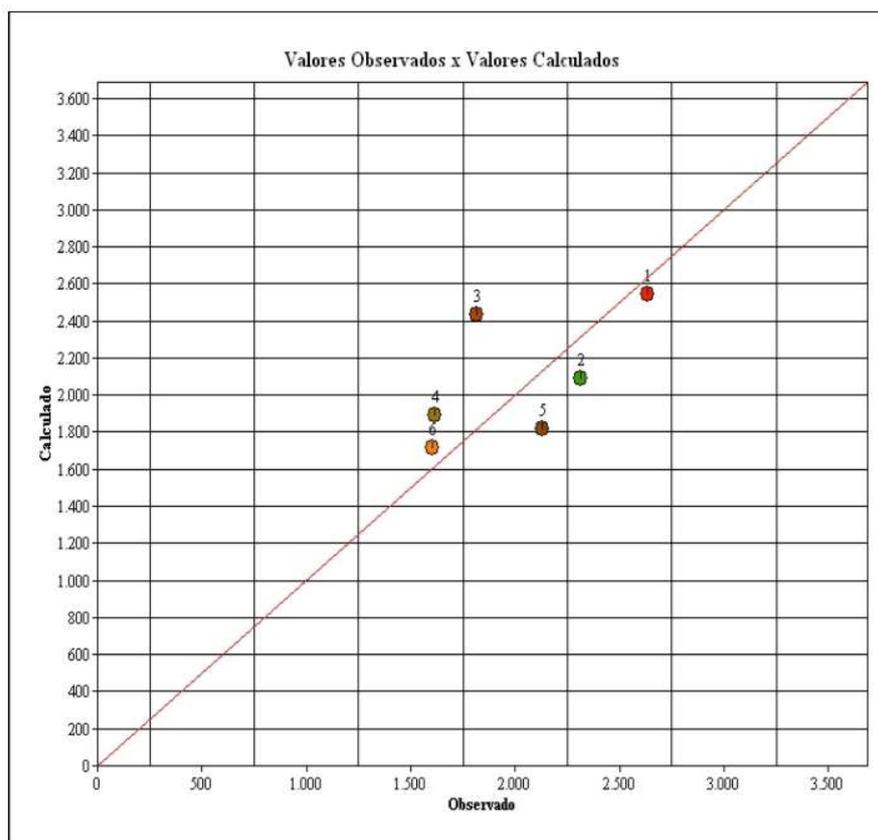
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Azurita ,147	2.634,15	1.561,21	0,5927
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Azurita ,222	2.314,29	1.312,91	0,5673
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Azurita ,360	1.817,31	1.655,17	0,9108
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Lima Barreto ,75	1.615,38	1.242,84	0,7694
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Rubi ,280	2.130,00	1.135,40	0,5331
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Rubi ,293	1.604,35	1.124,09	0,7007

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.634,15	1.561,21
2	2.314,29	1.312,91
3	1.817,31	1.655,17
4	1.615,38	1.242,84
5	2.130,00	1.135,40
6	1.604,35	1.124,09

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : Rua Azurita 171 Solemar PRAIA GRANDE - SP Data : 17/06/2020

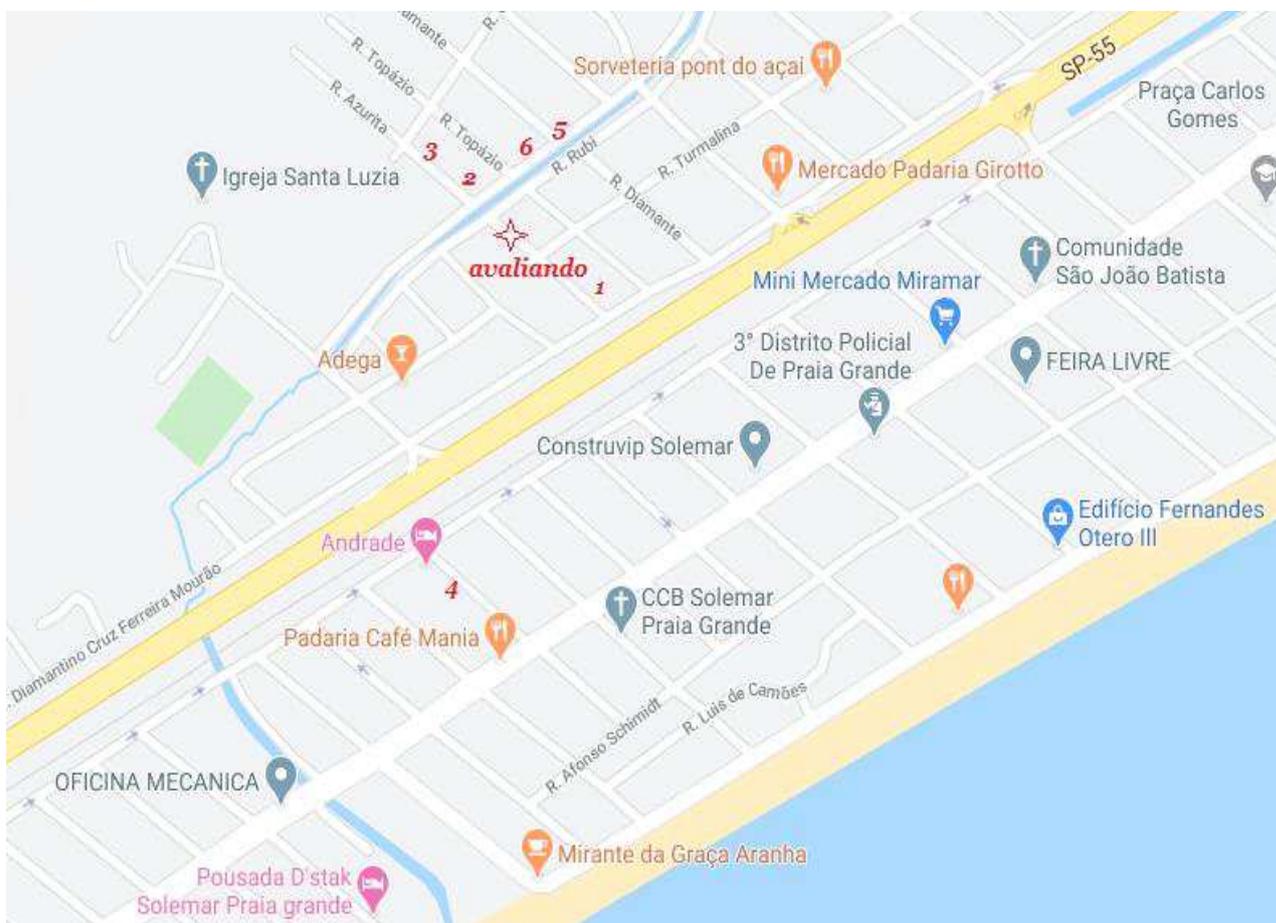
Cliente : Construtora Arapongas

Área terreno m² : 307,70

Edificação m² : 137,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial



Média Unitários : 2.019,25

Desvio Padrão : 413,14

- 30% : 1.413,47

+ 30% : 2.625,02

Coefficiente de Variação : 20,4600

Média Unitários : 1.590,26

Desvio Padrão : 267,95

- 30% : 1.113,18

+ 30% : 2.067,34

Coefficiente de Variação : 16,8500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.590,26

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.590,26000

VALOR TOTAL (R\$) : 217.865,62

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.428,80

INTERVALO MÍNIMO : 1.428,80

INTERVALO MÁXIMO : 1.751,72

INTERVALO MÁXIMO : 1.751,72

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

VIII - CONCLUSÃO

Com base nos resultados obtidos pelo programa de inferência estatística, e demais dados técnicos expostos no corpo deste laudo, pode-se concluir que o valor do imóvel objeto, é de :

R\$ 217.865,62

(duzentos e dezessete mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e sessenta e dois centavos)

Junho/2.020

IX - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar, este perito dá por encerrada a sua tarefa, com a elaboração do presente laudo técnico pericial, que consta de 22 (vinte e duas) folhas digitalizadas, numeradas e timbradas, tudo assinado digitalmente, seguem ainda como anexo (I) os elementos da pesquisa.

São Paulo, 29 de julho de 2.020.



JUSTINIANO MARTINHO CLARO VIANNA

Membro Titular do IBAPE nº 1453

CREA 060.158.963-5

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E.Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.