

Mário Shízuô Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS.

Nº de Processo: 4015183-52.2013.8.26.0562

MARIO SHIZUO FUKUMOTO, CRECI nº 50274 F, CREA Nº 0601184398, Perito nomeado por V. Ex.ª., nos autos da ação de **Procedimento Ordinário - Propriedade**, auto de **processo em epígrafe**, Requerente **GERALDO ANDRIANI**, Requerido **STELLA PAIVA ANDRIANI e outros** que se processa perante esse R. Juiz e Cartório do 12º Ofício vêm mui respeitosamente apresenta a esclarecimento atinente ao despacho fls. 272, através do seguinte:

ESCLARECIMENTO

Mário Shízuô Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

1 . OBJETIVO

Este esclarecimento tem como objetivo **adequar a avaliação de acordo com a vistoria realizada “in loco”**, bem como, demonstrar a **situação mercadológica através da nova pesquisa** realizada no mercado imobiliário.

2 . METODOLOGIA UTILIZADO

Para o cálculo da avaliação do imóvel foi adotado o grau de fundamentação e de precisão de acordo com a Metodologia de avaliação determinadas pelas **Normas de Avaliação Imobiliária da ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14653 – Parte 1 e Parte 2**, através do **Método Comparativo Direto de Dados do Mercado**, assim como as normas do **IBAPE SP – Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo** e para os Fatores Padrão foram utilizados os **Valores de Edificação de Imóveis Urbanos – SANTOS – SP** do IBAPE SP.

3 . ESCLARECIMENTO

Após várias tentativas para realizar vistoria ao imóvel sito à **Rua Nabuco de Araújo, nº 396, Bairro do Embare, Santos, SP** e finalmente de acordo com o agendamento, fls. 322, no dia **30/03/2017 às 10 horas** foi permitido acesso ao imóvel pela moradora Denise Andriani para realização da vistoria bem como a reportagem fotográfica.

De acordo com a Foto 01 que acompanha o presente o **perito chegou ao local às 9h50min e aguardou a presença do assistente técnico do autor até 10h15min**, no entanto, pelo fato de não ter comparecido foi solicitada à Denise Andriani a autorização para acessar ao imóvel a fim de iniciar o trabalho.

4. REPORTAGENS FOTOGRÁFICAS

Mário Shízuô Fukumoto

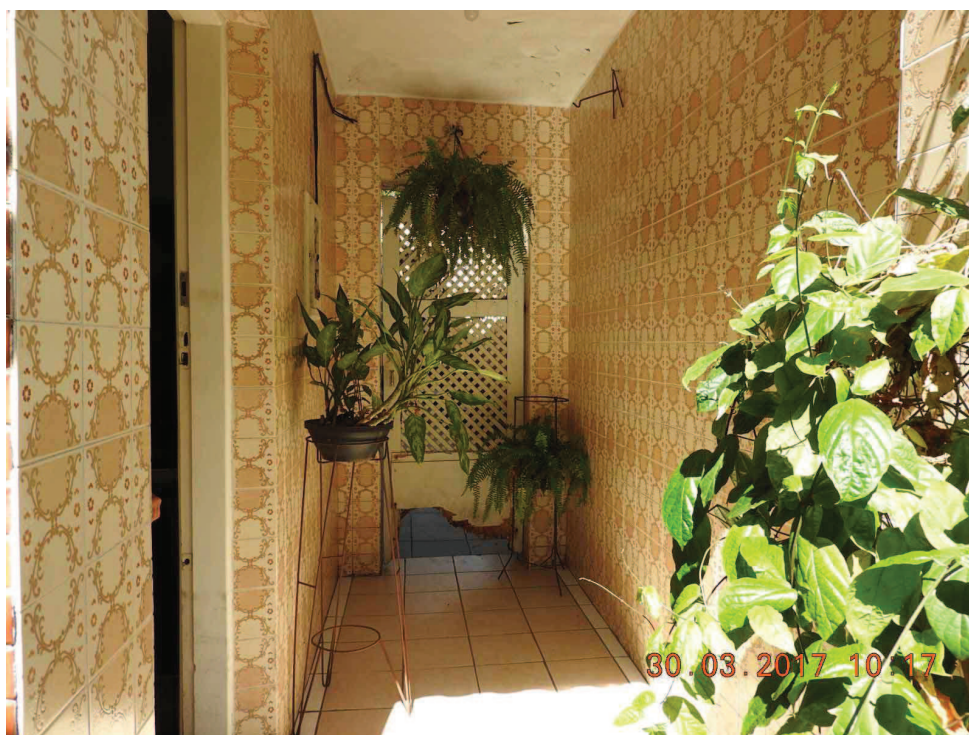
Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274

Engenheiro – CREA Nº 0601184398

Foto 01- Horário de chegada do perito no local.



Foto 02 – Corredor de acesso ao fundo e no lado esquerdo à sala.



Rua Silva Jardim nº 472 – Macuco – Santos – SP – CEP 11015-020
Tel. (13) 3223-1460 – Cels, (13) 9 9774-5970 / (11) 9 8254-8467

Mário Shízuô Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

Foto 03 – Sala de jantar.

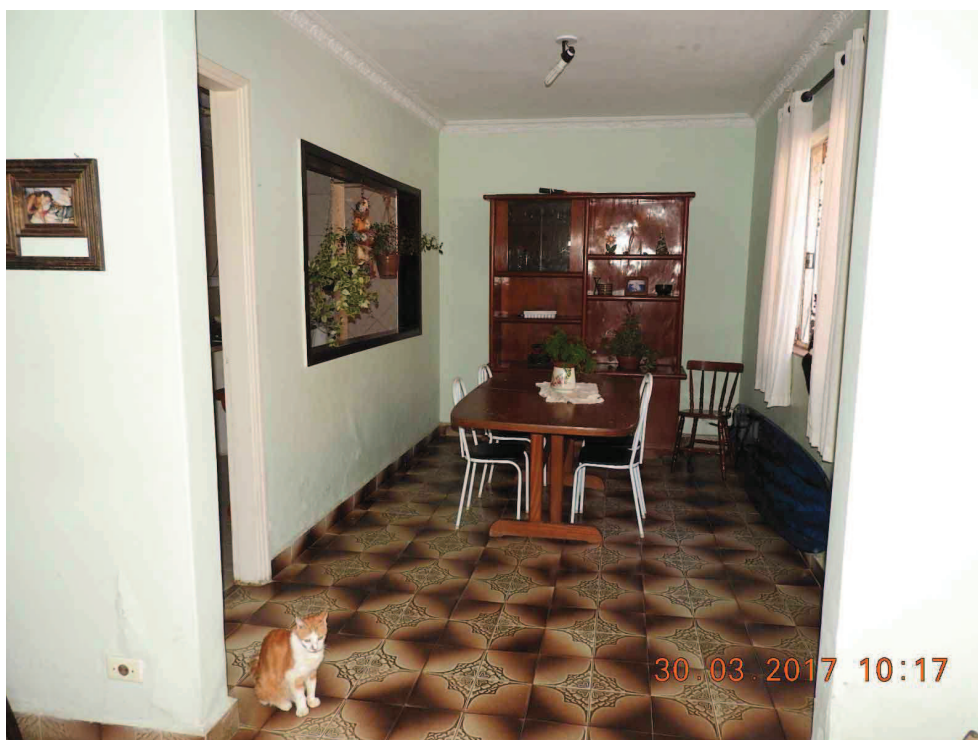
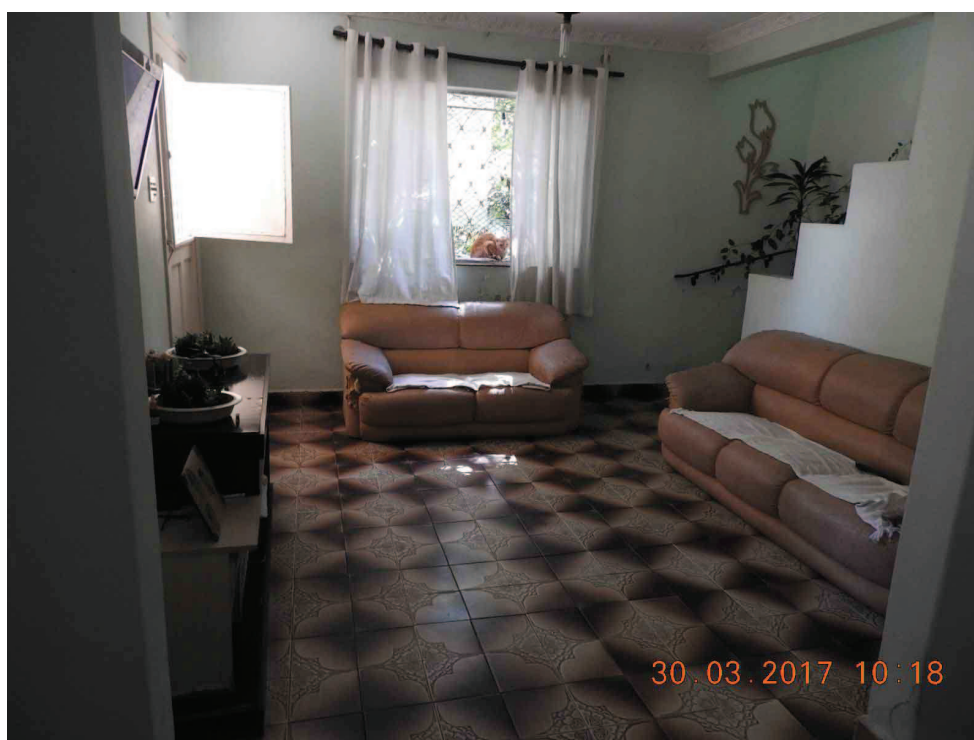


Foto 04 – Sala de estar



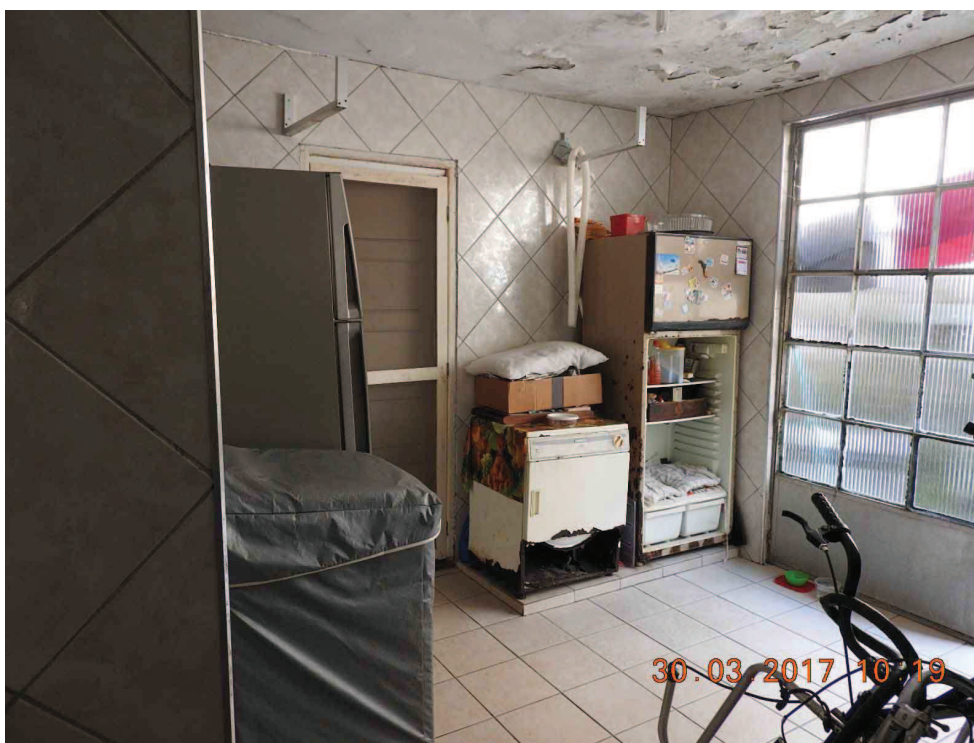
Mário Shízuô Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

Foto 05 – Cozinha.



Foto 06 – Área de serviço



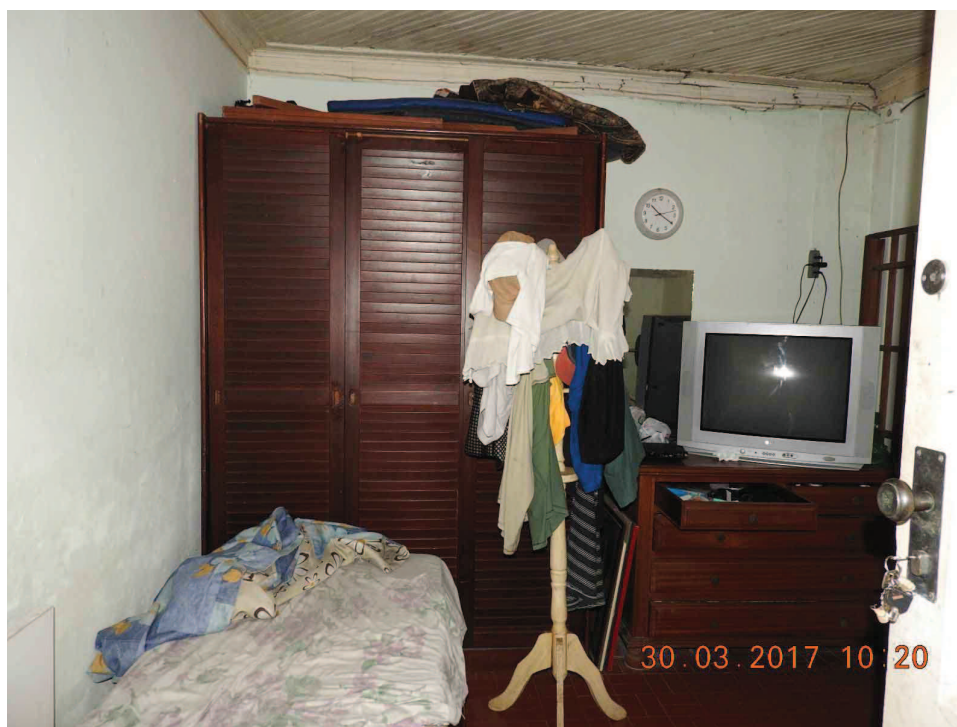
Mário Shízuô Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

Foto 07 – WC de empregada e tanque de lavar roupa.



Foto 08 – Quarto de empregada



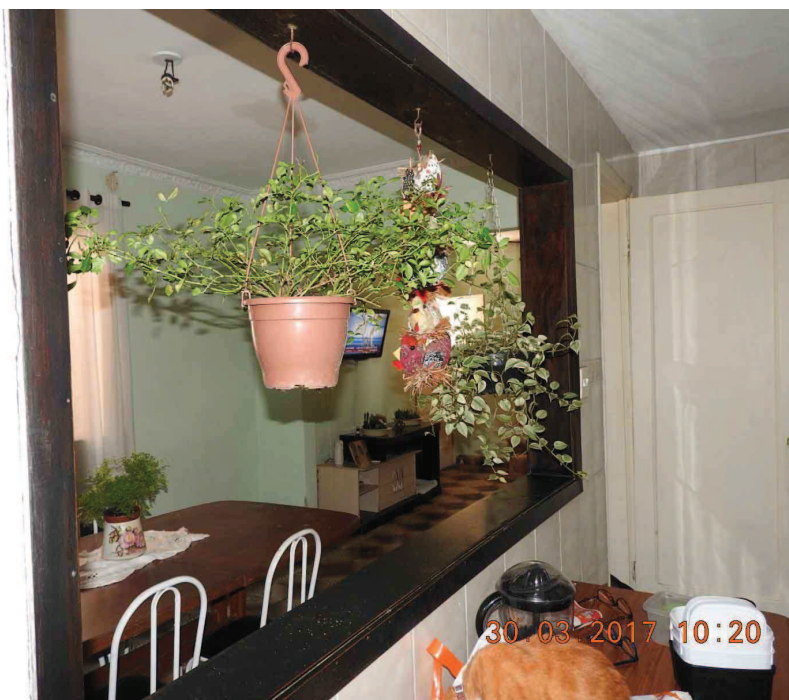
Mário Shízuô Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

Foto 09 – Corredor lateral que vai até o fundo do muro e do lado esquerdo a área de serviço.



Foto 10 – Abertura entre a cozinha e a sala de jantar.



Mário Shízuô Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

Foto 11 – Quarto da frente

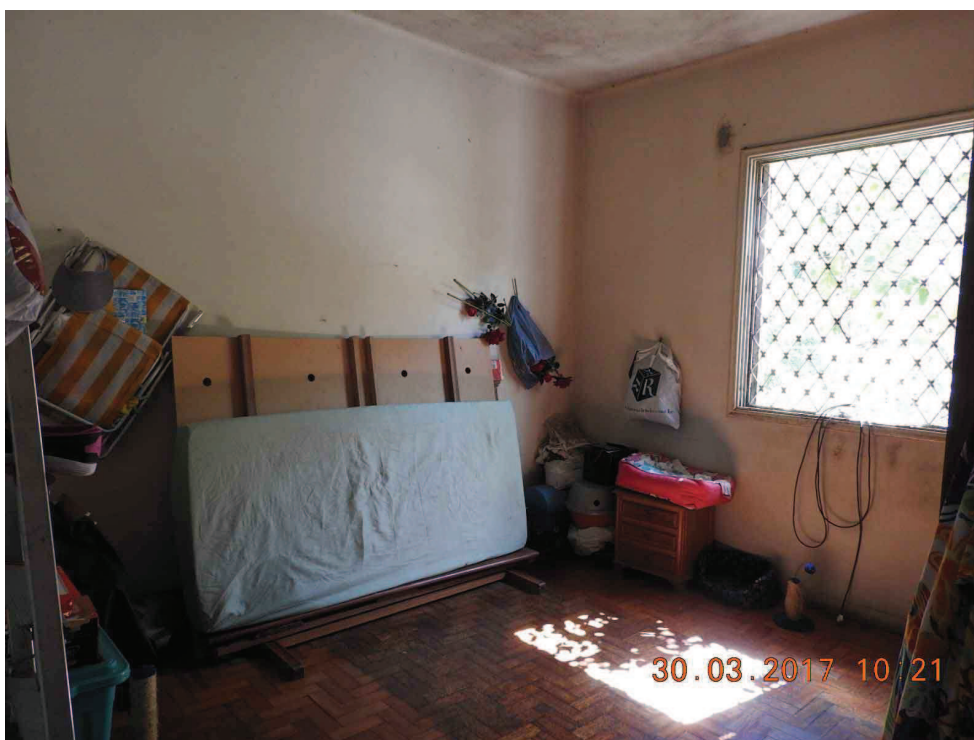


Foto 12 – Quarto do casal no fundo.



Mário Shízuô Fukumoto

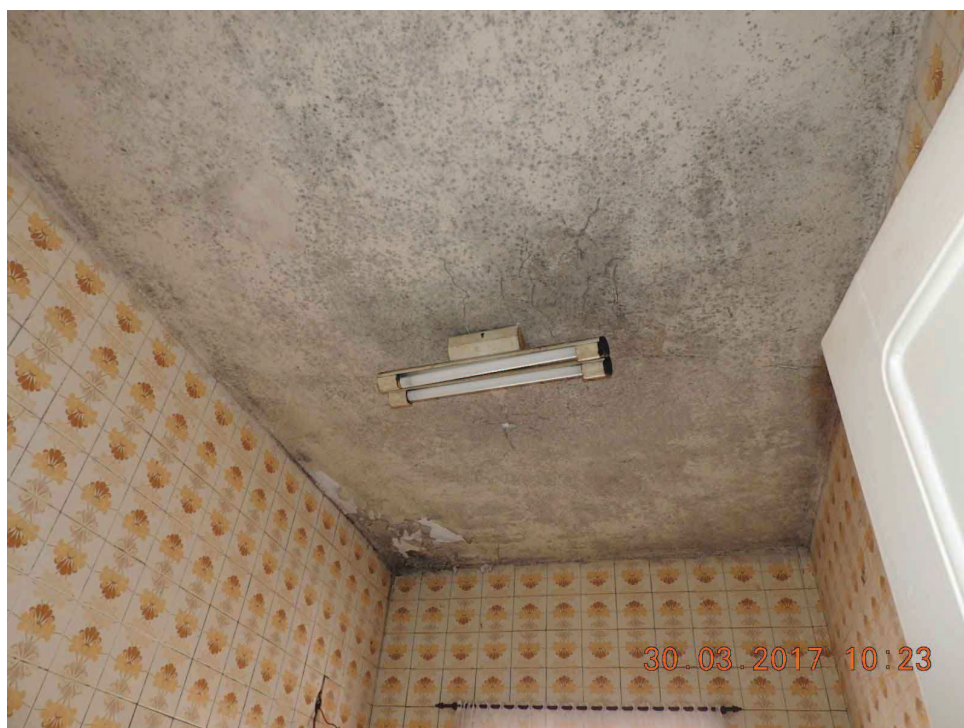
Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274

Engenheiro – CREA Nº 0601184398

Foto 13 – Banheiro social



Foto 14 – Teto do banheiro social.



Mário Shízuô Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

5 - AVALIAÇÃO

Após a vistoria “in loco” a classificação do estado de conservação da edificação do QUADRO A foi alterado o referencial de “e” para “d”.

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Como se trata de um imóvel de **48 anos** de construção, se faz necessário considerar depreciação física do imóvel. O padrão construtivo do imóvel é **Simplex**.

Todos os critérios de cálculos e as normas foram obedecidos o mesmo do laudo anterior.

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I _c - (anos)	VALOR RESIDUAL - “R” - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20

Mário Shízuô FukumotoCorretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398**TABELA 2**

idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145

K = COEFICIENTE DE Ross/Heideck, encontrado na **TABELA 2**.- Idade do imóvel = **48 anos**,- Vida referencial (TABELA 1) = **70 anos**- Idade em % da vida referencial = **R = 70 anos**- Valor Residual = **20% = 0,2**- Estado de conservação = **e**

- Na interseção da linha de **48** = "Idade em % da vida referencial" e da coluna **e** do estado de conservação encontramos coeficiente **K** = entre **0,593**

Mário Shízuô FukumotoCorretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

Substituindo as letras pelos respectivos valores, obteremos:

$$\begin{aligned} \text{Foc} &= R + K \times (1 - R) \\ \text{Foc} &= 0,20 + 0,593 \times (1 - 0,20) \\ \text{Foc} &= 0,20 + 0,593 \times 0,8 \\ \text{Foc} &= 0,20 + 0,4744 \\ \text{Foc} &= 0,6744 \end{aligned}$$

O valor de imóvel depreciado seria então, de:

$$\begin{aligned} \text{Valor do imóvel depreciado} &= \text{Valor do imóvel} \times \text{Foc} \\ \text{Valor do imóvel depreciado} &= \text{R\$ } 566.543,77 \times 0,6744 \\ \text{Valor do imóvel depreciado} &= \text{R\$ } 382.077,12 \end{aligned}$$

Portanto, com alteração da classificação do estado de conservação da edificação de “e” para “d” houve alteração no valor do imóvel de **R\$ 360.000,00** para **R\$ 382.077,12**.

$$\text{Valor/m}^2 = \text{R\$ } 382.077,12 / 83,50 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 4.575,77/\text{m}^2$$

O imóvel necessita de uma reforma geral e modernização, exceto azulejos da área de serviço, cozinha e pisos. Os pisos da sala e da copa embora sejam antigos encontra-se conservados. Os pisos do quarto são de tacos com cascolax. Banheiro social necessita de uma reforma geral com modernização. Esquadrias de metais e as janelas necessitam de uma reforma geral. Estado geral das paredes e tetos possa ser recuperado com reparos de possíveis fissuras, caso houver, e pintura interna e externa. Eletrodutos, sistema elétrica e hidráulica deverão ser revisados e reparar caso necessário. A estrutura em geral encontra-se em boas condições.

Mário Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

6 – SITUAÇÃO MERCADOLÓGICA ATUAL

Nova pesquisa mercadológica:

PLANILHA DE COLETA DE AMOSTRAS - OFERTAS DE VENDA

Nº da Amostra	Bairro					Apartamento				Área Útil (m²)	Valor de Venda		Valor médio = Valor de venda / Área útil	Estado de Conservação	Padrão Construtiva	Telefone / Celular
	Ponta da Praia	Aparecida	Embaré	Boqueirão	Gonzaga	Pompeia	Quarto	Suíte	Dep. Emprég.	Banheiro	Vaga na Gar.	Oferta (R\$)				
1	x						3	1		2	2	118,00	540.000,00	b	Médio	3491-5855/3491-4101
2	x						3	1		3	2	150,00	730.000,00	c	Médio	3345-2331/99761-3209
3		x					3	2		4	2	124,00	530.000,00	a	Superior	97414-9301/99701-8337
4		x					3	1		3	2	169,00	670.000,00	b	Superior	3231-9122/99775-7080
5		x					3	1		3	2	206,00	669.000,00	b	Superior	98880-0556/98173-8210
6		x					3	3		3	2	150,00	700.000,00	b	Superior	3323-9622/97417-3538
7		x					3	3		3	2	150,00	700.000,00	b	Superior	3323-9622/97417-3538
8		x					3	1		3	3	160,00	890.000,00	b	Superior	3385-2627
9		x					2			1	1	66,00	300.000,00	c	Simples	97407-1125/99626-6033
10		x					3	1		4	2	203,00	690.000,00	b	Médio	3394-5634/99702-5768
11		x					2			2	1	120,00	360.000,00	c	Simples	3261-5717/3261-3282
12			x				4	2		4	2	200,00	979.000,00	a	Superior	3385-4517
13			x				4	2		4	2	250,00	900.000,00	b	Superior	3596-2404/99761-1786
14			x				3			3	2	108,00	540.000,00	b	Superior	3288-1140/4141-1741
15			x				3	3		3	2	150,00	702.000,00	b	Superior	98115-2086/99735-1258
16				x			2			2	1	80,00	424.000,00	c	Médio	3877-7787
17				x			2			2	2	80,00	400.000,00	c	Médio	3226-1313/3016-7097
18				x			2			2	1	100,00	370.000,00	c	Simples	3288-1140/4141-1741
19				x			3	1		3	2	118,00	610.000,00	b	Superior	(21) 98719-6884/
20				x			3	1		3	2	217,00	850.000,00	b	Médio	3288-1140/4141-1741
Valor Médio												4.401,55				

Mário Shízuô Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

De acordo com o levantamento feito nas imediações pela **Dra. Mariza Rodrigues Malheiro**, fls. 267, o valor apurado na região do imóvel similar ao do Requerido é de **R\$ 450.000,00**. Isto corresponderia **R\$ 450.000,00/83,50 m² = R\$ 5.389,22/m²**.

De acordo com a análise do **Dr. Luiz Fernando Afonso Rodrigues**, fls. 269/270, o valor mais justo seria de **R\$ 566.543,77**. Isto corresponderia **R\$ 566.543,77/83,50 m² = R\$ 6.784,96/m²**.

De acordo com a pesquisa realizada com intuito de demonstrar apenas a situação mercadológica, independente do número de quartos, sem adequação dos fatores, sem utilização das metodologias, apenas a média aritmética dos valores dos imóveis que se encontram à venda, obteve o **valor médio de R\$ 4.401,55/m²**.

Dos 20 imóveis coletados no mercado imobiliário estão classificados da seguinte forma:

Padrão construtivo:

Simples:	3 imóveis
Médio:	6 imóveis
Superior:	11 imóveis

Estado de conservação:

a – Nova:	2 imóveis
b – Entre Nova e Regular:	12 imóveis
c – Regular:	6 imóveis
d – Entre regular e necessitando reparos simples	0 imóvel

Mário Shízuô FukumotoCorretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

Portanto, de acordo com o demonstrativo acima pode ser observado de que os imóveis coletados são maioria de padrão construtivo superior ao do avaliando, assim como estado de conservação superior.

Baseando-se nestes imóveis coletados de padrões superiores ao do avaliando obteve a **média aritmética no valor de R\$ 4.401,55/m²** que é **valor inferior ao do valor calculado do imóvel do Requerido de R\$ 4.575,77/m²**, de padrão simples.

Em resumo:

Apuração da **Dra. Mariza Rodrigues Malheiro** : R\$ 5.389,22/m²
R\$ 5.389,22/m² x 83,50 m² = R\$ 450.000,00

Análise do **Dr. Luiz Fernando Afonso Rodrigues** : R\$ 6.784,96/m²
R\$ 6.784,96 x 83,50 m² = R\$ 566.543,77

Cálculo de **avaliação com depreciação**: R\$ 4.575,77/m²
R\$ 4.575,77 x 83,50 m² = R\$ 382.077,12

Apuração do **valor mercadológico atual**: R\$ 4.401,55/m²
R\$ 4.401,55 x 83,50 m² = R\$ 367.529,42

7 – CONCLUSÃO

De acordo com o demonstrativo acima, o cálculo realizado após a vistoria “in loco”, com a alteração da classificação do estado de conservação da edificação de “e” para “d” o valor do imóvel foi alterado de **R\$ 360.000,00** para **R\$ 382.077,12**.

Mário Shízuô Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

Baseando-se na apuração do valor mercadológico atual utilizando simplesmente a média aritmética, o valor do imóvel avaliando seria de **R\$ 367.529,42**, sem considerar nenhum fator de adequação.

Portanto, com a utilização do *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado* e com adequação com os fatores conclui-se de que o valor da avaliação ideal para este imóvel objeto, com arredondamento de 1% é de:

R\$ 385.000,00 (TREZENTOS E OITENTA E CINCO MIL REAIS)

8 – TERMOS DE ENCERRAMENTO

O presente esclarecimento consta de 16 (dezesseis) folhas deste papel computadorizadas de um só lado e digitalizado.

Nestes termos,

Pede deferimento,

Santos, 03 de abril de 2017.

MARIO SHIZUO FUKUMOTO

CRECI Nº 50274 F
CREA Nº 0601184398