

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL  
REGIONAL DE PINHEIROS - XI, COMARCA DA CAPITAL DE SÃO PAULO.

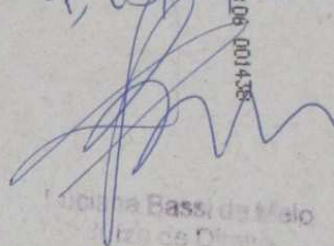
355/0

Processo nº 0018639-19.2012.8.26.0011

(Protocolo em  
cartão)

J. Ngam as  
partes

SP, 03/02/16



Luciana Bassi de Melo  
Juiz de Direito

MARCOS MOLITERNO, Mestre em Tecnologia Ambiental, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o número 060.157.9548, na qualidade de Perito Judicial nomeado nos autos da ação de PROCEDIMENTO SUMÁRIO proposta por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANACÁ vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após completar todos os estudos atinentes ao caso, apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte

## Laudo de Engenharia

**M. MOLITERNO**

Engenharia Preventiva e Ambiental

CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333

Telefone: (11) 2309-3164

e-mail: info@mmoliterno.com.br

www.mmoliterno.com.br

cliente: 5ª Vara Cível de Pinheiros / SP

projeto: 0018639-19.2012.8.26.0011

data: 07/07/2015      folha: 1/18



## 1. INTRODUÇÃO

O escopo do presente trabalho é a determinação criteriosa do justo valor praticado pelo mercado imobiliário local para o imóvel situado à Rua Iquiririm, nº 352, Vila Indiana, no Município e Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, e identificado como sendo a vaga de garagem de estacionamento para automóvel de nº 25 do Edifício Manacá.

O estudo patrimonial faz-se necessário em vista do débito referente ao pagamento das taxas de manutenção do condomínio, visando a exposição do referido bem em hasta pública, visando ao ressarcimento dos valores devidos.

Isso posto, Vossa Excelência determinou a realização de Perícia de Engenharia Civil para a avaliação do bem à fl. 330, missão esta que muito honrou o signatário.

## 2. MÉTODOS AVALIATÓRIOS

Com o intuito de se obter o justo e real valor do imóvel avaliando, adotaremos os métodos preconizados pela moderna técnica avaliatória, sintetizados nas Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e, do Instituto de Engenharia em São Paulo – [www.iengenharia.org.br](http://www.iengenharia.org.br).

Em avaliação de imóveis existem, fundamentalmente, duas metodologias, a saber:

- *Método Direto: método que define o valor de um imóvel de forma imediata, pela comparação direta com dados de elementos assemelhados. Compreende o Método Comparativo Básico de Dados de Mercado.*
- *Métodos Indiretos: métodos que definem o valor do imóvel por meio de processos de cálculos com o emprego de métodos auxiliares. Compreende o Método de Capitalização da Renda, o Método Evolutivo, o Método*

**M. MOLITERNO**

Engenharia Preventiva e Ambiental

CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333

Telefone: (11) 2309-3164

e-mail: [info@mmoliterno.com.br](mailto:info@mmoliterno.com.br)

[www.mmoliterno.com.br](http://www.mmoliterno.com.br)

cliente: 5ª Vara Cível de Pinheiros / SP

projeto: 0018639-19.2012.8.26.0011

data: 07/07/2015      folha: 2/18



357

### *Involutivo e o Método da Quantificação do Custo de Reprodução.*

O método Comparativo Básico de Dados de Mercado é aquele em que o valor do imóvel é obtido através da comparação direta com outros imóveis de características similares, homogeneizando-se os aspectos técnicos através de tratamentos matemáticos. É aplicado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

O método da Capitalização da Renda determina o valor do imóvel encarando-o como a um capital que, uma vez operado em mercado normal, produz rendimentos. Uma vez conhecida a renda líquida que um imóvel produz ou poderia produzir, pode-se, através da utilização de taxas de renda e operação, determinar o capital gerador, ou seja, o valor do bem imóvel. É aplicado preferencialmente na busca do valor de centros de compras, hotéis, hospitais etc.

O método Evolutivo deverá ser aplicado quando inexistirem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando, como galpões e residências de altíssimo padrão.

O método Involutivo deverá ser aplicado quando for conhecido o valor final do imóvel e baseia-se na subtração do valor das benfeitorias, obtendo-se o valor do terreno nu. Deve ser aplicado quando inexistirem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando.

O método da Quantificação do Custo de Reprodução se caracteriza por reproduzir os custos de construção com bases em orçamentos. Uma vez que se obtenha o padrão construtivo, as medidas da parcela edificada e analisada as condições de manutenção e obsolescência, é possível reproduzir o custo construtivo da edificação.

**M. MOLITERNO**

Engenharia Preventiva e Ambiental

CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333

Telefone: (11) 2309-3164

e-mail: info@mmoliterno.com.br

[www.mmoliterno.com.br](http://www.mmoliterno.com.br)

cliente: 5ª Vara Cível de Pinheiros / SP

projeto: 0018639-19.2012.8.26.0011

data: 07/07/2015      folha: 3/18



### 3. REGISTROS LEGAIS E LEGISLAÇÃO URBANA

O domínio do imóvel desapropriado está depositado no 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo sob a matrícula de nº 151.479. No cadastro municipal, identifica-se como o contribuinte nº 082.367.0175-1. A Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano classifica a área como estando inserida em zona de uso mista, permitindo a ocupação residencial e comercial dos imóveis.

Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Butantã - PRE - BT  
Quadro 04 do Livro X, Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004  
CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES								RECUSOS MÍNIMOS (m)	
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE DE TERRA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	SABIDOIRO DE ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE		FUNDO E LATERAIS	
										ALTURA DA EDIFICAÇÃO MÍNIMA ORIGINAL A 0,90	ALTURA DA EDIFICAÇÃO MÁXIMA		
ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER - 1	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (M)	(c) (d)	
ZER - MÉDIA DENSIDADE	ZER - 2	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (M)	(c) (d)	
ZER - ALTA DENSIDADE	ZER - 3	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (M)	(c) (d)	
ZONA CENTRALIDADE LINEAR INTERNA OU LINDERA À ZER	ZCLa-I ou ZCLa-II	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	15,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (M)	(c) (d)	
ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL	ZPI	0,10	1,00	1,00	0,70	0,15	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(c)	
ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM - 1	0,20	1,00	1,00	0,5 (a)	0,15	500 m²	15,00 m	15,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (M)	(c) (d)	
ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM - 2	0,20	1,00	2,00 (g)	0,5 (h) (g)	0,15	125 m²	5,00 m	15,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
ZM - ALTA DENSIDADE	ZM - 3a	0,20	1,00	2,50	0,5 (a)(g)	0,15	125 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
	ZM - 3b		2,00	4,00 (g)									
ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR	ZCP ou ZCL - a	0,20	1,00	2,50(h)	0,70 (h) (f)	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
	ZCP ou ZCL - b		2,00	4,00 (f)									
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	ZEPEC	Parâmetros da zona de uso em que se situa o bem imóvel representativo (BIR) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (APP), enquadrado como ZEPEC, observadas as disposições específicas da Resolução de tombamento quando houver.											
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL	ZEPAM	(e)	0,1 (f)	0,1 (f)	0,10	0,90	estudo de cada caso pelo Executivo	9,00	estudo de cada caso pelo Executivo				
ZONA MISTA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZMp	(e)	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m² (f)(g)	10,00 m (f)	15,00	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZCPp e ZCLp	(e)	1,00	1,00	0,50	0,15	250 m² (f)	10,00 m (f)	15,00	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	

a) ver artigo 192 desta lei, quanto à taxa de ocupação na ZM para edificações com até 12 metros de altura

### 4. VISTORIA AO IMÓVEL

Na vistoria, verifica-se o imóvel avaliando e seu contexto, localização, facilidades de acesso e tipo de adensamento do entorno, topografia, características da edificação e a obsolescência do projeto, bem como, todos os demais fatores que possam vir a influir no valor do bem. A vistoria ao imóvel foi realizada em 24 de Novembro de 2.015.

**M. MOLITERNO**

Engenharia Preventiva e Ambiental

CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333  
Telefone: (11) 2309-3164  
e-mail: info@mmoliterno.com.br  
www.mmoliterno.com.br

cliente: 5ª Vara Cível de Pinheiros / SP

projeto: 0018639-19.2012.8.26.0011

data: 07/07/2015 folha: 4/18



#### 4.1. A REGIÃO DO IMÓVEL

A região é suprida por prestadores de serviços e por instituições que se inserem no entorno do imóvel avaliando. O referido logradouro público apresenta-se em nível no trecho considerado, sendo servido por todos os equipamentos urbanos e serviços públicos usualmente encontrados no município, quais sejam:

- a) vias revestidas com pavimentação asfáltica;
- b) infraestrutura para distribuição de energia elétrica;
- c) infraestrutura para distribuição de água potável;
- d) infraestrutura para captação de águas pluviais;
- e) infraestrutura para comunicações (telefonía, tv a cabo e internet);
- f) coleta de resíduos sólidos domiciliares;
- g) acesso por transporte público;
- h) iluminação pública, e serviço postal.



Imagem aérea do imóvel avaliando [fonte: Google Earth, 2015].

**M. MOLITERNO**

Engenharia Preventiva e Ambiental

CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333

Telefone: (11) 2309-3164

e-mail: info@mmoliterno.com.br

www.mmoliterno.com.br

cliente: 5ª Vara Cível de Pinheiros / SP

projeto: 0018639-19.2012.8.26.0011

data: 07/07/2015    folha: 5/18





Vista da Rua Iquiririm, no trecho considerado.

Destaca-se no entorno do imóvel avaliando a existência de um pólo de serviços e comércio na Avenida Corifeu de Azevedo Marques, como também a presença de templos religiosos, praças públicas, supermercados, correio, farmácias etc.

#### 4.2. O IMÓVEL

O imóvel compõe-se de lote de um terreno e um edifício residencial situado à Rua Iquiririm, nº 352, 13º Subdistrito – Pinheiros, bairro denominado Vila Indiana, no município e comarca da capital do Estado de São Paulo.

##### 4.2.1. A EDIFICAÇÃO

Trata-se de um edifício de doze pavimentos, erigido sobre um lote de terreno plano,

**M. MOLITERNO**

Engenharia Preventiva e Ambiental

CREA N° 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333

Telefone: (11) 2309-3164

e-mail: info@mmoliterno.com.br

www.mmoliterno.com.br

cliente: 5ª Vara Cível de Pinheiros / SP

projeto: 0018639-19.2012.8.26.0011

data: 07/07/2015      folha: 6/18



firme e seco. Há nove pavimentos-tipo e dois pavimentos inferiores à via pública, além do térreo. 36/0



Vista frontal do imóvel

A estrutura do edifício apresenta-se em concreto armado, com fechamento dos vãos em alvenaria de blocos de concreto revestidos em argamassa fina e pintura à base de látex. A cobertura apresenta-se com telhas de fibras minerais apoiadas sobre estrutura de madeira.

O projeto arquitetônico da edificação contemplou, no pavimento inferior à via pública térreo a garagem de veículos. Cada unidade compõe-se por dois dormitórios e um banheiro, sala de estar/jantar, cozinha e área de serviço. A área construída de cada

**M·MOLITERNO**  
Engenharia Preventiva e Ambiental  
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333  
Telefone: (11) 2309-3164  
e-mail: info@mmoliterno.com.br  
www.mmoliterno.com.br

cliente: 5ª Vara Cível de Pinheiros / SP  
projeto: 0018639-19.2012.8.26.0011  
data: 07/07/2015    folha: 7/18



unidade é de 106,259 metros quadrados, sendo a área útil de 49,41 metros quadrados. 362  
D

O tipo do acabamento utilizado no imóvel traduz o padrão da edificação, com implicações diretas no custo de construção. Em assim sendo, apresenta-se a seguir a descrição do padrão de acabamento da construção.

#### 4.2.2. O BEM AVALIANDO

Consta da matrícula nº 151.479 do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo que se trata de uma vaga de garagem com a área privativa de 9,900 metros quadrados, a área comum de 16,924 metros quadrados, perfazendo a área total construída de 26,824 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,4612% no terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio.



Vista da vaga de garagem nº 25

**M. MOLITERNO**

Engenharia Preventiva e Ambiental

CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333

Telefone: (11) 2309-3164

e-mail: info@mmoliterno.com.br

www.mmoliterno.com.br

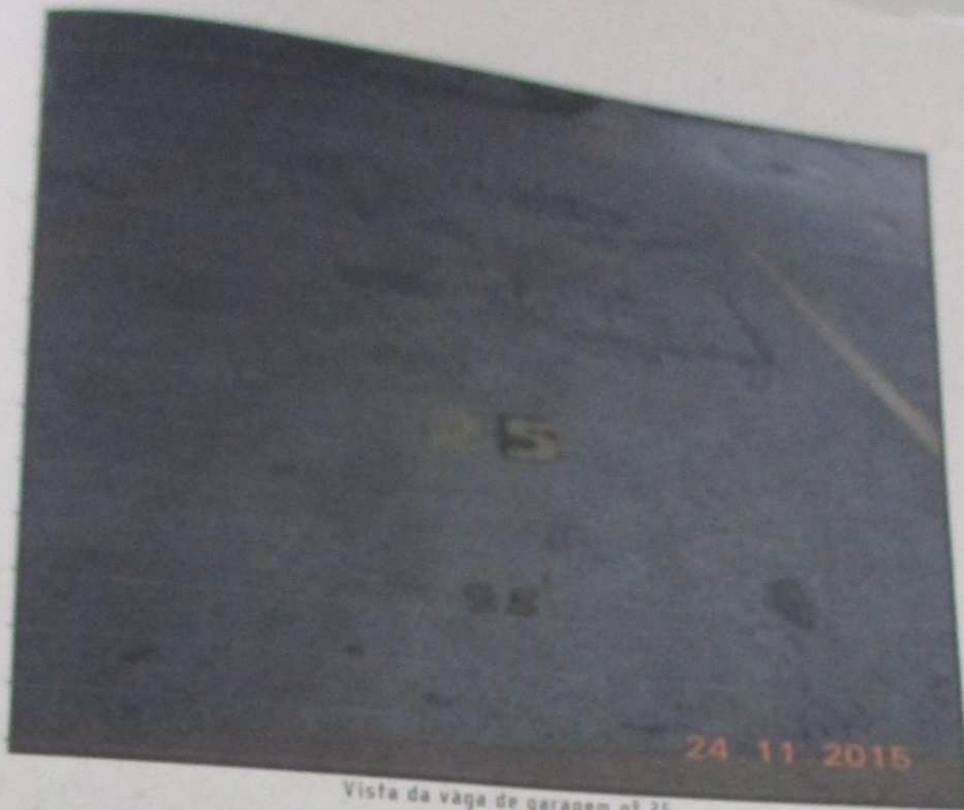
cliente: 5ª Vara Cível de Pinheiros / SP

projeto: 0018639-19.2012.8.26.0011

data: 07/07/2015

folha: 8/18





Vista da vaga de garagem nº 25

#### 4.4. ESTADO DE CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO DA EDIFICAÇÃO

A condição de conservação e manutenção da edificação vistoriada é classificada como necessitando de reparos simples a importantes. O padrão construtivo da edificação vistoriada é caracterizado pelo estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos [IBAPE, 2007], como: Edificação I - "Apartamento Padrão Médio", sendo o estado de conservação classificado no mesmo estudo pela alínea "D" [Entre regular e necessitando reparos simples], aparentando a idade de 15 anos.

#### 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a avaliação do imóvel em questão, será aplicado o Método Comparativo de Dados

**M. MOLÍTERNO**

Engenharia Preventiva e Ambiental

CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333

Telefone: (11) 2309-3164

e-mail: info@mmoliterno.com.br

www.mmoliterno.com.br

cliente: 5ª Vara Cível de Pinheiros / SP

projeto: 0018639-19.2012.8.26.0011

data: 07/07/2015

folha:

9/18



de Mercado, seguindo-se todos os preceitos estabelecidos em suas normas.

## 5.2. VALOR DA EDIFICAÇÃO

A construção será avaliada pelo Método do Custo de Reprodução, face ao seu tipo, padrão e acabamento. Em assim sendo, considera-se a depreciação advinda do estado de conservação, da idade aparente e de projeto na seguinte equação matemática, cuja comparação direta com outros imóveis de características similares é permeada pelos cálculos de homogeneização, a saber, os tratamentos matemáticos das ofertas estudadas. Assim, a construção será avaliada face ao seu tipo, padrão e acabamento, considerando-se a depreciação advinda do estado de conservação, da idade aparente e da obsolescência do projeto na seguinte equação matemática:

$$V_{\text{unid}} = S_c \times C_c \times \text{Coef. } G, \text{ onde ;}$$

Vb - valor da benfeitoria

S<sub>c</sub> - área construída : 9,90 m<sup>2</sup>

C<sub>c</sub> - custo de construção : R\$ 6.983,89 /m<sup>2</sup>

Coef. G - fator de acabamento : 0,50

Substituindo, na fórmula matemática, os valores numéricos, temos que :

$$V_b = 9.90 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.983,89 / \text{m}^2 \times 0,50 \Rightarrow V_b = \text{R\$ } 34.570,25$$

o Valor de Mercado: R\$ 34.500,00

## 6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

A região do Butantã, que abriga o imóvel avaliando, é dotada de infraestrutura comercial e de prestação de serviços, sendo servida por diversas linhas de ônibus urbano municipal que atende plenamente à população que ali reside e trabalha.

**M. MOLITERNO**

Engenharia Preventiva e Ambiental

CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333

Telefone: (11) 2309-3164

e-mail: info@mmoliterno.com.br

www.mmoliterno.com.br

cliente: 5ª Vara Cível de Pinheiros / SP

projeto: 0018639-19.2012.8.26.0011

data: 07/07/2015

folha:

10/18



355

No tocante ao mercado imobiliário, a região despertou o interesse do segmento de incorporação imobiliária, face à oferta de lotes adequados à construção de novos edifícios, embora esta atividade, neste momento, esteja bastante restrita. Atualmente, viceja no mercado a revenda de imóveis, ainda que os segmentos de locação esteja muito ativo, com volume significativo de negócios.

No tocante à possibilidade de valorização do bem avaliando, enquanto não houver a retomada da economia, com linhas de crédito a longo prazo, a valorização do imóvel avaliando acompanhará o crescimento orgânico da economia.

## 7. RESULTADOS E CONCLUSÃO

Tendo sido considerados todos os fatores que podem influir no valor de um imóvel, o resultado advindo das operações matemáticas efetuadas no corpo deste trabalho espelha o valor praticado pelo mercado imobiliário local para o tipo e padrão do bem em estudo.

Isto posto, o valor de mercado do imóvel situado à Rua Iquiririm, nº 352, e identificado como sendo a vaga de garagem de estacionamento para automóvel de nº 25 do Edifício Manacá, no Município e Comarca da Capital do Estado de São Paulo, importa em R\$ 34.570,25 (trinta e quatro mil, quinhentos e setenta Reais), válidos para a data do Laudo de Avaliação – Dezembro de 2.015.

No que concerne aos aspectos técnicos da avaliação, considerando-se o item "Especificação das Avaliações" da NBR 14653-2: 2004 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho apresentou o Grau de Fundamentação III, enquanto que o Grau de Precisão foi class-

**M. MOLITERNO**

Engenharia Preventiva e Ambiental

CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333

Telefone: (11) 2309-3164

e-mail: info@mmoliterno.com.br

www.mmoliterno.com.br

cliente: 5ª Vara Cível de Pinheiros / SP

projeto: 0018639-19.2012.8.26.0011

data: 07/07/2015      folha: 11/18



ficado como III.

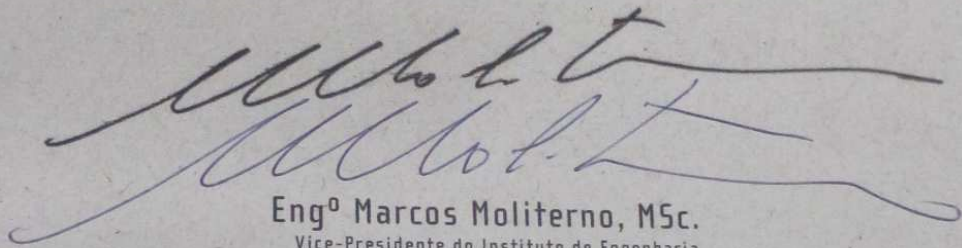
36  
8

## 8. ENCERRAMENTO

Este Laudo de Engenharia é da lavra do signatário; que realizou pessoalmente as diligências, inspeções, cálculos e análises apresentadas, tendo sido elaborado pelo em estrita observância aos postulados do Código de Ética do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA/SP, e do INSTITUTO DE ENGENHARIA - iengenharia.org.br.

Nota: Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigos 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos.

São Paulo, 8 de julho de 2015.



Eng<sup>o</sup> Marcos Moliterno, MSc.

Vice-Presidente do Instituto de Engenharia  
Mestre em Tecnologia Ambiental  
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - crea 060.157.9548

**M. MOLITERNO**

Engenharia Preventiva e Ambiental

CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333

Telefone: (11) 2309-3164

e-mail: info@mmoliterno.com.br

www.mmoliterno.com.br

cliente: 5ª Vara Cível de Pinheiros / SP

projeto: 0018639-19.2012.8.26.0011

data: 07/07/2015    folha: 12/18