

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 37ª Vara Cível do Fórum Central da Capital/SP

Processo nº 1097224-24.2014.8.26.0100

Jalil Antar Saad, engenheiro civil, CREA 5060650760, perito judicial nomeado nos autos da ação de Procedimento Ordinário, proposta pelo Condomínio Edifício Praia de Olinda contra Sylmar Gaston Schwab, tendo concluído as diligências e os estudos que se fizeram necessários, vem, mui respeitosamente a Vossa Excelência, apresentar a conclusão a que chegou, consubstanciada no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1

Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070.
 (11) 99916-8233; 97346 -7406; 3758-2284; jalil@iallas.com.br; jhspericias@hotmail.com

Este documento foi protocolado em 23/09/2016 às 17:42, e cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL KONO SHIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 1097224-24.2014.8.26.0100 e código 280b5EA8.

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

PRELIMINARES

Trata-se de uma ação de Procedimento Ordinário, proposta pelo Condomínio Edifício Praia de Olinda contra Sylmar Gaston Schwab, visando a cobrança de despesas condominiais.

À fls. 132, foi o signatário honrado com a nomeação de perito, a fim de proceder à avaliação do imóvel penhorado, objeto da matrícula nº 42.770 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

Há várias espécies de valor, tais como: econômico, potencial, de mercado, legal, de indenização, de especulação, de direito, de custo, de seguro, de locação, de venda forçada, histórico, etc.

No caso presente, a avaliação determinada poderá instruir transação de venda e compra do imóvel, razão pela qual o resultado final deverá expressar o seu real valor de mercado.

O valor de mercado é aquele estabelecido nas inúmeras transações imobiliárias, diariamente concretizadas. Aparece quando vendedor e comprador se defrontam no mercado imobiliário, o primeiro desejando, mas não sendo obrigado a vender e o segundo desejando, mas não sendo obrigado a comprar; o encontro dos interesses vai determinar o valor, ou seja, os valores serão definidos como os preços que os imóveis poderão alcançar se colocados à venda em prazo razoável.

Procurou-se justificar a conclusão fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à compreensão do valor alcançado, sobretudo aqueles referentes às áreas registradas na matrícula do imóvel.

2

Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070.
 (11) 99916-8233; 97346 -7406; 3758-2284; jalil@iallas.com.br; jhspericias@hotmail.com

Este documento foi protocolado em 23/09/2016 às 17:42, e cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL KONO SHIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 1097224-24.2014.8.26.0100 e código 280b5EA8.

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

VISTORIA

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando refere-se ao apartamento nº 153, localizado no 15º andar ou 18º pavimento do EDIFÍCIO PRAIA DE OLINDA, situado à Rua Apinajés nº 919, pegado aos números 897/899 e 931, no quarteirão completado pela Rua Ministro Gastão Mesquita, Apicacás e Piracuama, Vila Pompeia, perímetro urbano de São Paulo, conforme configurado no mapa anexo. Essa posição corresponde à Quadra 104 do Setor 012 dos mapas fiscais da municipalidade.

Pela Lei de Zoneamento, o ponto se insere na de uso predominantemente residencial de densidade demográfica baixa, onde se exige lote de terreno com área mínima de 125,00m², frente mínima de 5,00m, recuo mínimo de frente e de fundo de 5,00m, taxa de ocupação máxima de 50% e coeficiente de aproveitamento de 1 (uma) vez a área do terreno.

A Rua Apinajés é pavimentada, dispõe de todos os melhoramentos públicos, é servida pelos serviços urbanos essenciais e apresenta ocupação predominantemente residencial, com unidades de padrão médio e superior representadas notadamente por edifícios de pequeno e médio porte. É baixa a circulação de pedestres, mas o tráfego de veículos é relativamente acentuado. Nas proximidades há comércio varejista de gêneros de primeira necessidade, creche, escolas públicas, posto de saúde e linhas regulares de ônibus que fazem o transporte de passageiros ao centro da cidade e a outros bairros e vice-versa.

Face às características da ocupação predominante, o local se insere na 5ª região geo-econômica, de acordo com a classificação estabelecida pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria CAJUFA nº 01/2003, onde:

3

Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070.
 (11) 99916-8233; 97346-7406; 3758-2284; jalil@jallas.com.br; jhspercias@hotmail.com

Este documento foi protocolado em 23/09/2016 às 17:42, e cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL KONO SHIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 109/7224-24.2014.8.26.0100 e código 280b5EA8.

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

R (testada de referência) = 16,00m;

Mi (profundidade mínima de aproveitamento eficiente) = 25,00m; e

Ma (profundidade máxima de aproveitamento eficiente) = 50,00m.

Tratando-se de zona adequada à incorporação vertical, a profundidade máxima de aproveitamento eficiente (ma) pode ir até 3 (três) vezes a testada do lote, observando as regras estabelecidas nas normas da ABNT.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRAIA DE OLINDA

O condomínio é de uso estritamente residencial e está implantado em terreno com área de 1.456,00m² e frente de 31,00m (medidas aproximadas).

O edifício, atendendo a projeto arquitetônico planejado, está erigido pouco acima do nível da rua, recuado do alinhamento predial do logradouro de sua situação e afastado das demais divisas do lote, com grandes afastamentos ajardinados e muito bem cuidado; estrutura mista, fachadas revestidas com massa raspada e pintadas à látex e caixilhos de alumínio; possui 2 (dois) subsolos e 16 (dezesseis) pavimentos superiores, cada um com 4 (quatro) apartamentos, servidos por 3 (três) elevadores marca SIGMA (2 sociais e 1 de serviço) com acessos e circulação independentes; ainda, dispõe o condomínio de salão de festas, sala de jogos, pequeno playground, mini quadra poliesportiva, duas piscinas (adulto e crianças) e churrasqueira.

Os condôminos contam também com interfone, disponibilidade para recepção de TV a cabo, sistema e equipamentos de segurança diuturnamente e cerca elétrica. O empreendimento está em bom estado de conservação e aparenta idade de 20 anos.

4

Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070.
 (11) 99916-8233; 97346-7406; 3758-2284; jalil@jallas.com.br; jhspercias@hotmail.com

Este documento foi protocolado em 23/09/2016 às 17:42, e cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL KONO SHIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 109/7224-24.2014.8.26.0100 e código 280b5EA8.

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO 153

O apartamento nº 153, objeto da presente ação, é composto de ampla sala para dois ambientes, 2 dormitórios simples, uma suíte, banheiro social, quarto e WC de empregada e área de serviço; pisos de porcelanato, paredes com pintura à látex sobre massa corrida, sobrevestimento de azulejos nas áreas laváveis, armários embutidos; armários, gabinete de pia e de lavatório; instalação hidráulica e elétrica de boa qualidade, dotadas de aparelhos convencionais, servidas por água fria e quente, com número mínimo de tomadas e interruptores; regular estado de conservação.

De acordo com a matrícula, o apartamento possui a área útil de 79,84m², área comum de 47,63m², totalizando a área total de 127,47m², correspondendo-lhe a fração ideal de 20,0035m² ou 1,2905% no terreno do edifício.

Segundo nos informou, por telefone, o executado Sr. Sylmar Gastos Schwab, cabe ao apartamento avaliando uma vaga de garagem, objeto da matrícula nº 42.771 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

VALOR DO APARTAMENTO

Método Comparativo Direto

Para determinar-se o valor de um imóvel pelo Método Comparativo Direto, é necessário atentar para alguns aspectos fundamentais que a questão encerra. A esse respeito, como bem pondera o engº Eduardo Camargo Fidelis, em artigo publicado na revista Engenharia nº 167, é preciso considerar que:

5

Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070.
(11) 99916-8233; 97346 -7406; 3758-2284; jalil@iallas.com.br; jhspericias@hotmail.com

Este documento foi protocolado em 23/09/2016 às 17:42, e cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL KONO SHIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 109/7224-24.2014.8.26.0100 e código 2806EAB.

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

Este processo tem como base para fixação do valor, a análise de ofertas ajustadas para imóveis de localização, características e épocas aproximadas, cujo conhecimento, crítica e seleção dos dados vigentes permitem a utilização ou cotejo, segundo os elementos do caso focalizado.

Do que foi transcrito, resulta ser imprescindível para a aplicação deste método:

- 1) que os elementos comparativos sejam provenientes de ofertas, pois os contratos firmados muitas vezes omitem situações reais: além disso, as partes envolvidas nem sempre fornecem os dados solicitados, e muitas vezes o fazem em bases falsas;
- 2) que as ofertas representem, sempre, imóveis semelhantes ao do caso: por exemplo, na avaliação de um apartamento consideraremos, como comparativo, somente outros apartamentos, e nunca casas, lojas, etc.;
- 3) que os elementos comparativos se situem, necessariamente, nas proximidades e na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando;
- 4) que os imóveis comparativos tenham dimensões comparáveis às do objeto da avaliação, podendo-se limitar as dimensões dos comparativos válidas desde a metade até o dobro da área; devem possuir também, características de forma equivalentes às do caso; e
- 5) que o número de comparativos efetivamente utilizados seja, no mínimo, igual a 6 (seis).

Pois bem, pesquisamos nas proximidades e nas imobiliárias, e como não conseguimos reunir ofertas que preenchessem todas as condições acima expostas, prudentemente desprezamos o emprego do Método Comparativo Direto na presente avaliação.

6

Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070.
(11) 99916-8233; 97346 -7406; 3758-2284; jalil@iallas.com.br; jhspericias@hotmail.com

Este documento foi protocolado em 23/09/2016 às 17:42, e cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL KONO SHIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 109/7224-24.2014.8.26.0100 e código 2806EAB.

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

Método do Custo de Reprodução

Por esse método, o valor do imóvel é obtido da soma dos valores atribuídos ao terreno e às construções, fazendo incidir no cálculo o correspondente fator de comercialização.

Valor do Terreno

O terreno será avaliado pelo método comparativo de dados de mercado, seguindo-se as recomendações estabelecidas nas Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE), na NBR 14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e nas normas elaboradas pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria 01/2003, onde, para efeito de homogeneização, são previstos os seguintes fatores de correção:

- a) A influência da profundidade é levada em conta no valor total do terreno, através da relação entre a profundidade equivalente e as profundidades limites indicadas para a região.
- b) A profundidade equivalente deve ser o resultado da divisão da área pela medida da frente principal projetada.
- c) Se a profundidade equivalente estiver dentro dos limites mínimo e máximo das profundidades estabelecidas para a região geo-econômica, ou resultante de imposições legais, a avaliação do terreno será feita pelo valor do metro quadrado, determinado pela expressão: $V_t = A_t \times V_u$

7

Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070.
 (11) 99916-8233; 97346 -7406; 3758-2284; jalil@iallas.com.br; jhspericias@hotmail.com

Este documento foi protocolado em 23/09/2016 às 17:42, e cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL KOVO SHIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br>, informe o processo 1097224-24.2014.8.26.0100 e código 2606EAB.

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

d) Se a profundidade equivalente estiver no intervalo entre a mínima e sua metade, deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u \times (P_e / P_{mi})^{0,50}$$

e) Para profundidade equivalente inferior a 1/2P_{mi} é mantido o fator obtido para esse limite.

f) Se a profundidade equivalente for superior à máxima de referência, deverão ser aplicados os seguintes fatores de correção:

* para a área projetada no primeiro trecho (até P_{ma}): fator = 1,00

* para a área projetada contida no segundo trecho (entre P_{ma} e 2 P_{ma}):

$$\text{Fator} = (P_{ma} / 2 P_{ma})^{0,50}$$

* para a área projetada contida no terceiro trecho (acima de 2 P_{ma}):

$$\text{Fator} = (P_{ma} / 3 P_{ma})^{0,50}$$

Obs.: área projetada = frente projetada x profundidade equivalente

g) Nas regiões de incorporação, P_{ma} poderá ir até 3 vezes a testada.

h) A influência de frente será considerada no valor total do terreno, pela relação entre a projetada (F_p)

e a de referência (F_r), através da seguinte expressão:

8

Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070.
 (11) 99916-8233; 97346 -7406; 3758-2284; jalil@iallas.com.br; jhspericias@hotmail.com

Este documento foi protocolado em 23/09/2016 às 17:42, e cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL KOVO SHIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br>, informe o processo 1097224-24.2014.8.26.0100 e código 2606EAB.

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

$V_t = A_t \times V_u \times C_f$, onde:

$C_f = (F_p / F_r)^{0,25}$, dentro dos limites $F_r / 2$ e $2 F_r$

i) Para frente projetada inferior a $F_r / 2$ ou superior a $2 F_r$, é mantido o fator obtido para esses limites.

No caso vertente, face as suas características, o valor da fração ideal do terreno que cabe à unidade avalianda será dado pela seguinte fórmula:

$V_t = S \times f_t \times f_p \times f_c \times V_u$, onde:

$V_t =$ valor procurado da fração ideal do terreno

$S =$ fração ideal = 20,0035m²

$f_t =$ fator testada = 1,189

$f_p =$ fator profundidade = 1,000

$f_c =$ fator condomínio = 1,60

$V_u =$ preço unitário básico do terreno

Para a apuração do unitário básico do terreno (V_u), as normas recomendam que se proceda à pesquisa de ofertas situadas nas proximidades e na mesma região geo-econômica, com idênticas características de uso e ocupação do solo e, dentro do possível, recentes. Mandam ainda as normas que, após o cálculo do valor médio, sejam descartados os valores discrepantes, assim entendidos aqueles que estiverem 30% acima e abaixo da média. Descartados os discrepantes, o número de comparativos restantes deve ser, no mínimo, igual a 6 (seis).

9

Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070.
 (11) 99916-8233; 97346 -7406; 3758-2284; jalil@iallas.com.br; jhspercias@hotmail.com

Este documento foi protocolado em 23/09/2016 às 17:42, e cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL KONO SHIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 109/7224-24.2014.8.26.0100 e código 280b5EA8.

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

Na pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador à formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Pois bem, pesquisamos na região e logramos vários elementos comparativos que servem para o fim colimado. Procedendo-se, então, à homogeneização dos elementos coletados, o preço unitário básico do terreno resulta em:

Amostra nº 01

Rua Cajaíba, com construção aproveitável.

Terreno: 8,00 x 50,00m = 400,00m².

Casa com 2 salas, lavabo, 4 dormitórios, 2 banheiros, quarto e WC de empregada, lavanderia, garagem para 2 carros, idade entre 25 e 30 anos, regular estado de conservação, 160,00m² de área construída.

10

Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070.
 (11) 99916-8233; 97346 -7406; 3758-2284; jalil@iallas.com.br; jhspercias@hotmail.com

Este documento foi protocolado em 23/09/2016 às 17:42, e cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL KONO SHIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 109/7224-24.2014.8.26.0100 e código 280b5EA8.

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

Preço: R\$ 2.200.000,00.

Ofertante: Rua Cel. Melo de Oliveira, 531.

$Vc = 160 \times 1,980 \times 1.156,65 \times 0,636 = R\$ 233,047,00.$

$Vu = [(2.200.000 \times 0,9) - 233,047] / 400 \times 1072 / 740 \times 1,189 \times 1,000$

$Vu = \underline{R\$ 7.523,00/m^2}.$

Amostra nº 02.

Rua Prof. Alfonso Bovero, com construções velhas, sem valor comercial.

Terreno: 18m = 720,00m².

Preço: R\$ 6.800.000,00.

Ofertante: Av. Pompeia, 2288.

$Vu = (6.800.000 \times 0,9) / 720 \times 1072 / 1072 \times 0,971 \times 1,000$

$Vu = \underline{R\$ 8.254,00/m^2}$

Amostra nº 03

Rua Caraibas, com construção aproveitável.

Terreno: 14,00 x 30,00m = 420,00m².

Casa com 2 salas, 3 dormitórios, 2 banheiros, copa, quarto e WC de empregada, área de serviços, garagem para 2 carros, 150,00m² de área construída, regular conservação, idade entre 30 e 40 anos.

11

Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070.
 (11) 99916-8233; 97346 -7406; 3758-2284; jalil@iallas.com.br; jhspericias@hotmail.com

Este documento foi protocolado em 23/09/2016 às 17:42, e cópia do original assinado digitalmente por RFAEL KOVO SHIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 109/7224-24.2014.8.26.0100 e código 280b5EA8.

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

Preço: R\$ 4.600.000,00.

Ofertante: Rua Caraibas, 964.

$Vc = 150 \times 1,980 \times 1.156,65 \times 0,546 = R\$ 187,565,00.$

$Vu = [(4.600.000 \times 0,9) - 187,565] / 420 \times 1072 / 1040 \times 1,034 \times 1,000$

$Vu = \underline{R\$ 10.030,00/m^2}$

Amostra nº 04

Rua Cajaiba, com construção velha, sem valor comercial.

Terreno: 8m = 500,00m².

Preço: R\$ 2.000.000,00.

Ofertante: Rua Cotoxó, 451.

$Vu = (2.000.000 \times 0,9) / 500 \times 1072 / 696 \times 1,189 \times 1,000.$

$Vu = \underline{R\$ 6.593,00/m^2}$

Amostra nº 05

Av. Pompeia, com casas velhas, sem valor comercial.

Terreno: 16m = 720,00m².

Preço R\$ 9.000.000,00.

Informação: Av. Pacaembu, 1553.

12

Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070.
 (11) 99916-8233; 97346 -7406; 3758-2284; jalil@iallas.com.br; jhspericias@hotmail.com

Este documento foi protocolado em 23/09/2016 às 17:42, e cópia do original assinado digitalmente por RFAEL KOVO SHIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 109/7224-24.2014.8.26.0100 e código 280b5EA8.

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

$Vu = (9.000.000 \times 0,9) / 720 \times 1072 / 1099 \times 1,000 \times 1,000$

$Vu = \underline{R\$ 10.974,00/m^2}$

Amostra nº 06

Rua Cotoxó, com construção aproveitável.

Terreno: 10,00 x 30,00m = 300,00m².

Casa com 2 salas, 2 dormitórios, banheiro, quarto e WC de empregada, área de serviços, garagem, 90,00m² de área construída, regular estado de conservação, idade 40 anos.

Preço: R\$ 2.600.000,00.

Informação: Av. Dr. Arnaldo, 1880.

$Vc = 90 \times 1,386 \times 1.156,65 \times 0,546 = R\$ 78.777,00$.

$Vu = [(2.600.000 \times 0,9) - 78.777] / 300 \times 1072 / 1031 \times 1,125 \times 1,000$

$Vu = \underline{R\$ 8.817,00/m^2}$

Amostra nº 07

Rua Tucuna, com construção aproveitável.

Terreno: 12m x 30 = 360,00m².

Casa com 2 salas, 3 dormitórios, 2 banheiros, quarto e WC de empregada, lavanderia, garagem para 2 carros, 30 anos de idade, bem conservada, 140,00m².

Preço: R\$ 3.800.000,00.

Informação: Av. Dr. Arnaldo, 2140.

13

Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070.
 (11) 99916-8233; 97346 -7406; 3758-2284; jalil@iallas.com.br; jhspericias@hotmail.com

Este documento foi protocolado em 23/09/2016 às 17:42, e cópia do original assinado digitalmente por RFAEL KOVO SHIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 1097224-24.2014.4.26.0100 e código 280b5EA8.

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

$Vc = 140 \times 1,776 \times 1.156,65 \times 0,636 = R\$ 182.907,00$

$Vu = [(3.800.000 \times 0,9) - 182.907] / 360 \times 1072 / 1091 \times 1,075 \times 1,000$

$Vu = \underline{R\$ 9.498,00/m^2}$

Amostra nº 08

Av. Pompeia, armazém sem valor comercial.

Terreno: 12 x 40m = 480,00m².

Preço: R\$ 3.700.000,00.

Informação: Rua Cotoxó, 508.

$Vu = (3.700.000 \times 0,9) / 480 \times 1072 / 1004 \times 1,075 \times 1,000$

$Vu = \underline{R\$ 7.963,00/m^2}$

Resumo

Amostra nº 01 = R\$ 7.523,00/m²

Amostra nº 02 = R\$ 8.254,00/m²

Amostra nº 03 = R\$ 10.030,00/m²

Amostra nº 04 = R\$ 6.593,00/m²

Amostra nº 05 = R\$ 10.974,00/m²

Amostra nº 06 = R\$ 8.817,00/m²

Amostra nº 07 = R\$ 9.498,00/m²

Amostra nº 08 = R\$ 7.963,00/m²

14

Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070.
 (11) 99916-8233; 97346 -7406; 3758-2284; jalil@iallas.com.br; jhspericias@hotmail.com

Este documento foi protocolado em 23/09/2016 às 17:42, e cópia do original assinado digitalmente por RFAEL KOVO SHIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 1097224-24.2014.4.26.0100 e código 280b5EA8.

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

Conclusão

Média aritmética = R\$ 8.719,00/m²

Limite superior = R\$ 11.334,70/m²

Limite inferior = R\$ 6.103,30/m²

Não havendo na amostragem nenhum elemento discrepante, a média aritmética dos valores acima alcançados corresponde ao preço unitário básico do terreno, ou seja, igual a R\$ 8.719,00/m².

Portanto, substituindo-se as letras pelos números na fórmula preceituada, o valor da fração ideal do terreno resulta em:

$$Vt = 20,0035m^2 \times 1,180 \times 1,000 \times 1,60 \times R\$ 8.719,00/m^2$$

Valor da fração ideal do terreno = R\$ 329.287,00

Valor das construções

As construções serão avaliadas pelo estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Face o seu tipo, acomodações e acabamento, o apartamento deve ser tipificado no padrão superior do citado estudo. Levando-se em consideração a depreciação física e funcional, sobretudo a decorrente de sua idade aparente, o valor das construções (área útil e área comum) resulta em:

$$Vc = 127,47m^2 \times 2,406 \times R\$ 1.156,65/m^2 \times 0,739$$

Valor das construções = R\$ 287.646,00

15

Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070.
 (11) 99916-8233; 97346 -7406; 3758-2284; jalil@iallas.com.br; jhspericias@hotmail.com

Este documento foi protocolado em 23/09/2016 às 17:42, e cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL KOVO SHIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br>, informe o processo 109/224-24.2014.8.26.0100 e código 2806EAB.

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

VALOR DO IMÓVEL

Reunindo os valores atribuídos à fração ideal do terreno e às construções, o valor do imóvel resulta:

$$VI = R\$ 329.287,00 + R\$ 287.646,00$$

VI = R\$ 616.933,00

Conclusão:

Considerando, então:

- 1) *as características construtivas e de acabamento do Condomínio Edifício Praia de Olinda, sua idade aparente e o seu estado de conservação, bem assim a sua localização e o tipo de ocupação predominante na região;*
- 2) *as características construtivas e de acabamento do apartamento avaliando e seu estado de conservação;*
- 3) *a adoção do método do custo de reprodução na avaliação do imóvel;*
- 4) *a idoneidade das informações obtidas nas imobiliárias consultadas; e*
- 5) *a classificação dada às construções, face o estudo elaborado pela Câmara Técnica do IBAPE,*

O valor do apartamento nº 153, localizado no 15º andar ou 18º pavimento do Edifício Praia de Olinda, situado à Rua Apinajés nº 919, Pompeia, objeto da matrícula nº 42.770 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, fica estimado em **R\$ 617.000,00** (seiscentos e dezessete mil reais), em números redondos.

16

Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070.
 (11) 99916-8233; 97346 -7406; 3758-2284; jalil@iallas.com.br; jhspericias@hotmail.com

Este documento foi protocolado em 23/09/2016 às 17:42, e cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL KOVO SHIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br>, informe o processo 109/224-24.2014.8.26.0100 e código 2806EAB.

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

ENCERRAMENTO

Damos por encerrado o LAUDO DE AVALIAÇÃO, que se compõe de 17 (dezesete) folhas escritas de um lado só, todas rubricadas, indo esta datada e assinada.

Anexos

Mapa de localização do imóvel

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel

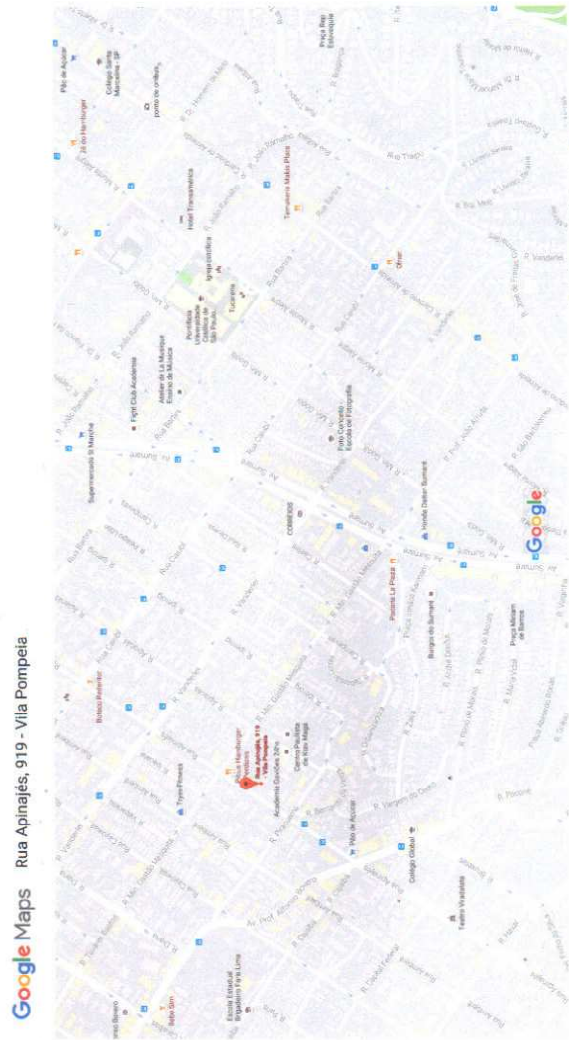
Documentação fotográfica

São Paulo, 22 de setembro de 2016.

Jalil Antar Saad
 Engenheiro

Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070.
 (11) 99916-8233; 97346 -7406; 3758-2284; jalil@jalas.com.br; jhspericias@hotmail.com

Este documento foi protocolado em 23/09/2016 às 17:42, e cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL KONO SHIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 1097224-24.2014.8.26.0100 e código 2806EAB.



Este documento foi protocolado em 23/09/2016 às 17:42, e cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL KONO SHIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 1097224-24.2014.8.26.0100 e código 2806EAB.

Cadastro do Imóvel: 012.104.0223-8

Local do Imóvel:
R APINAJES, 919 - AP 153 BX 68
PERDIZES - CEP 05017-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R APINAJES, 919 - AP 153 BX 68
PERDIZES - CEP 05017-000

Contribuinte(s):
CPF 008.619.288-49 SYLMAR GASTON SCHWAB

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.456	Testada (m):	31,00
Área não incorporada (m²):	91	Fração ideal:	0,0157
Área total (m²):	1.547		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	156	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	364	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1982		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.726,00
- da construção:	1.894,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	90.082,00
- da área não incorporada:	5.631,00
- da construção:	189.097,00
Base de cálculo do IPTU:	284.810,00



Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 19/12/2016, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 20/09/2016
Número do Documento: 2.2016.001380075-9
Solicitante: JALIL HADIB SAAD (CPF 021.200.388-72)

Este documento foi protocolado em 23/09/2016 às 17:42, e cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL KONO SHIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo 1097224-24.2014.8.26.0100 e código 2806EAB.

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760



Este documento foi protocolado em 23/09/2016 às 17:42, e cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL KONO SHIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo 1097224-24.2014.8.26.0100 e código 2806EAB.

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760



Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
(11) 99916-8233; 97346 -7406; 3758-2284

Este documento foi protocolado em 23/09/2016 às 17:42, e cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL KONO SHIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 1097224-24.2014.4.8.28.0100 e código 280b5EAB.

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760



Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
(11) 99916-8233; 97346 -7406; 3758-2284

Este documento foi protocolado em 23/09/2016 às 17:42, e cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL KONO SHIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 1097224-24.2014.4.8.28.0100 e código 280b5EAB.

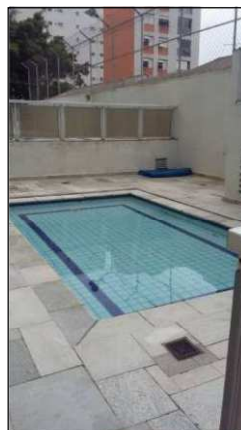
JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760



Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
(11) 99916-8233; 97346 -7406; 3758-2284

Este documento foi protocolado em 23/09/2016 às 17:42, e cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL KONO SHIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 1097224-24.2014.4.26.0100 e código 280b5EA8.

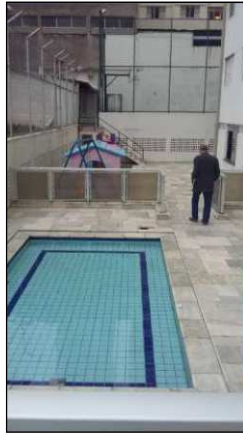
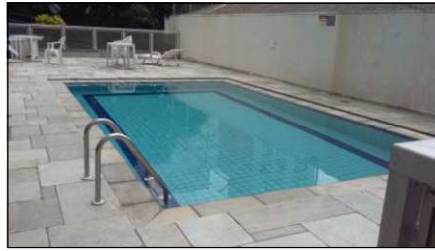
JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760



Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
(11) 99916-8233; 97346 -7406; 3758-2284

Este documento foi protocolado em 23/09/2016 às 17:42, e cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL KONO SHIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 1097224-24.2014.4.26.0100 e código 280b5EA8.

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760



Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
(11) 99916-8233; 97346 -7406; 3758-2284

Este documento foi protocolado em 23/09/2016 às 17:42, e cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL KONO SHIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 1097224-24.2014.4.26.0100 e código 280b5EAB.

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760



Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
(11) 99916-8233; 97346 -7406; 3758-2284

Este documento foi protocolado em 23/09/2016 às 17:42, e cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL KONO SHIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 1097224-24.2014.4.26.0100 e código 280b5EAB.

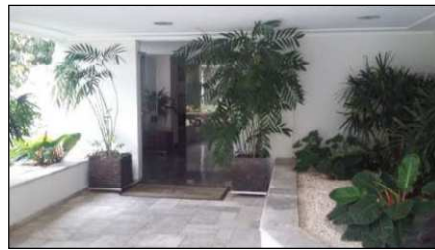
JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760



Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
(11) 99916-8233; 97346 -7406; 3758-2284

Este documento foi protocolado em 23/09/2016 às 17:42, e cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL KONO SHIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.juris.br/esaj>, informe o processo 1097224-24.2014.4.26.0100 e código 280b5EAB.

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760



Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
(11) 99916-8233; 97346 -7406; 3758-2284

Este documento foi protocolado em 23/09/2016 às 17:42, e cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL KONO SHIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.juris.br/esaj>, informe o processo 1097224-24.2014.4.26.0100 e código 280b5EAB.

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760



Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
(11) 99916-8233; 97346 -7406; 3758-2284

Este documento foi protocolado em 23/09/2016 às 17:42, e cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL KONO SHIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 1097224-24.2014.4.26.0100 e código 280b5EAB.

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760



Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
(11) 99916-8233; 97346 -7406; 3758-2284

Este documento foi protocolado em 23/09/2016 às 17:42, e cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL KONO SHIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 1097224-24.2014.4.26.0100 e código 280b5EAB.

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760



Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
(11) 99916-8233; 97346 -7406; 3758-2284

Este documento foi protocolado em 23/09/2016 às 17:42, e cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL KONO SHIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 1097224-24.2014.4.26.0100 e código 280b5EAB.

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760



Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
(11) 99916-8233; 97346 -7406; 3758-2284

Este documento foi protocolado em 23/09/2016 às 17:42, e cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL KONO SHIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 1097224-24.2014.4.26.0100 e código 280b5EAB.

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760



Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
(11) 99916-8233; 97346 -7406; 3758-2284

Este documento foi protocolado em 23/09/2016 às 17:42, e cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL KONO SHIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo 1097224-24.2014.4.26.0100 e código 280b5EAB.

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760



Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
(11) 99916-8233; 97346 -7406; 3758-2284

Este documento foi protocolado em 23/09/2016 às 17:42, e cópia do original assinado digitalmente por RAFAEL KONO SHIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo 1097224-24.2014.4.26.0100 e código 280b5EAB.

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760



Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
(11) 99916-8233; 97346 -7406; 3758-2284