

Alexandre Paulo Iakowsky Netto ²⁰¹
Arquiteto e Urbanista - CAU 27425-9
Avaliações e Perícias de Engenharia

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 41ª VARA
CÍVEL DA CAPITAL

Ref.: Processo nº 583.00.2008.128198-4
Controle nº 504/08

*Junt. e, certificando
a ar. partes.*

LC 05/08/12
Daniel Luiz Maia Santos
Juiz de Direito

ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO,
arquiteto e urbanista, registrado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo do
Brasil - CAU/BR sob o número 27425-9, nomeado perito judicial nos autos do
processo em epígrafe, onde tem curso os autos da Ação Monitória que o HSBC
BANK BRASIL S/A - BANCO MÚLTIPLO promove contra ANTONIO BU-
CATER JÚNIOR, tendo vistoriado os imóveis em questão, procedido a todas as
diligências necessárias ao cumprimento de sua missão e compulsado atentamente
as peças que instruem o feito, vem mui respeitosamente submeter à elevada a-
preciação de V. Exa. o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

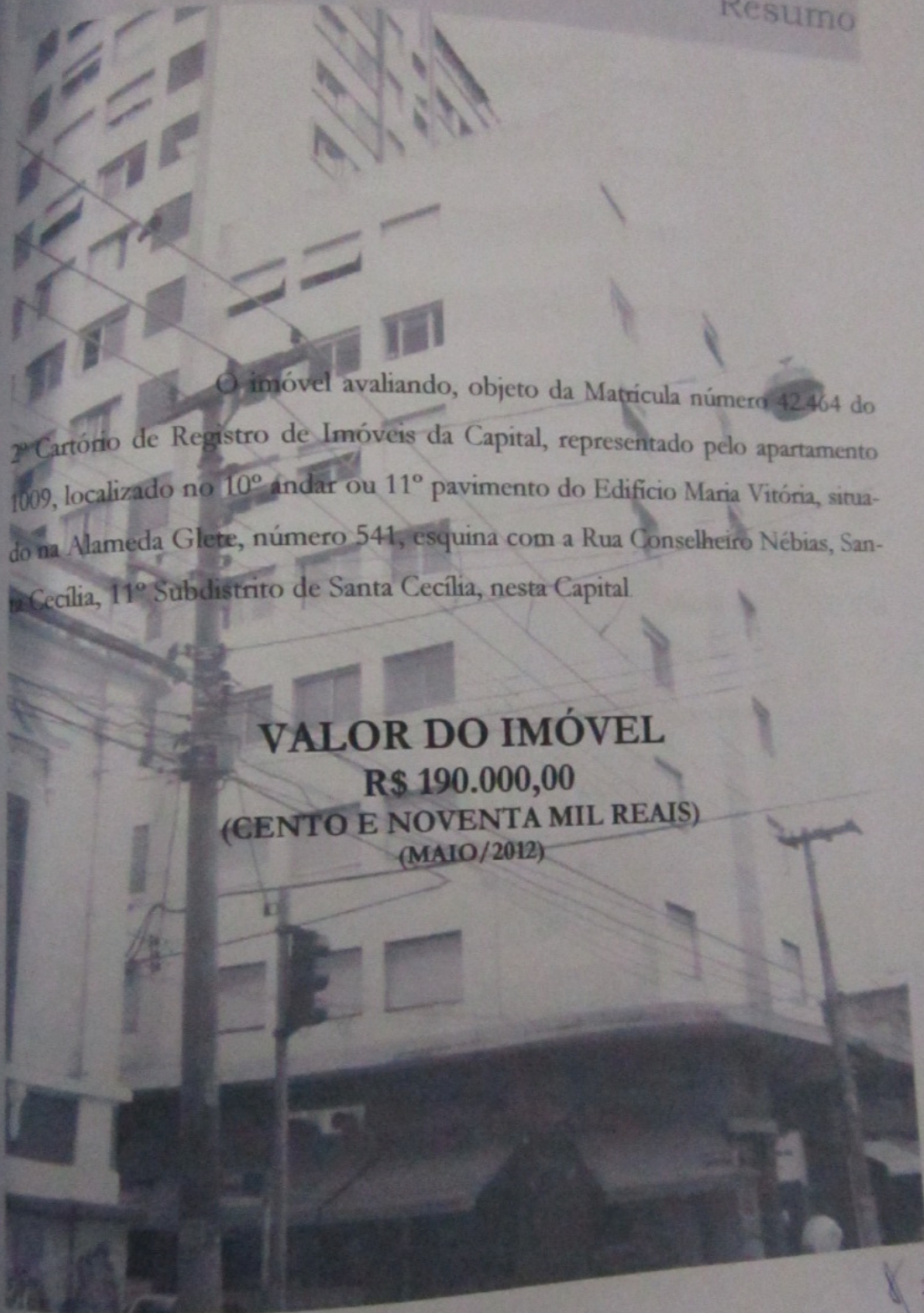
São Paulo, 4 de maio de 2012

ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO

Al. Vara Cív. DENTRA. SP-04-05-12-14141-266257-1/1

Alexandre Paulo Iakowsky Netto *202*
Arquiteto e Urbanista - CAU 27425-9
Avaliações e Perícias de Engenharia

Resumo

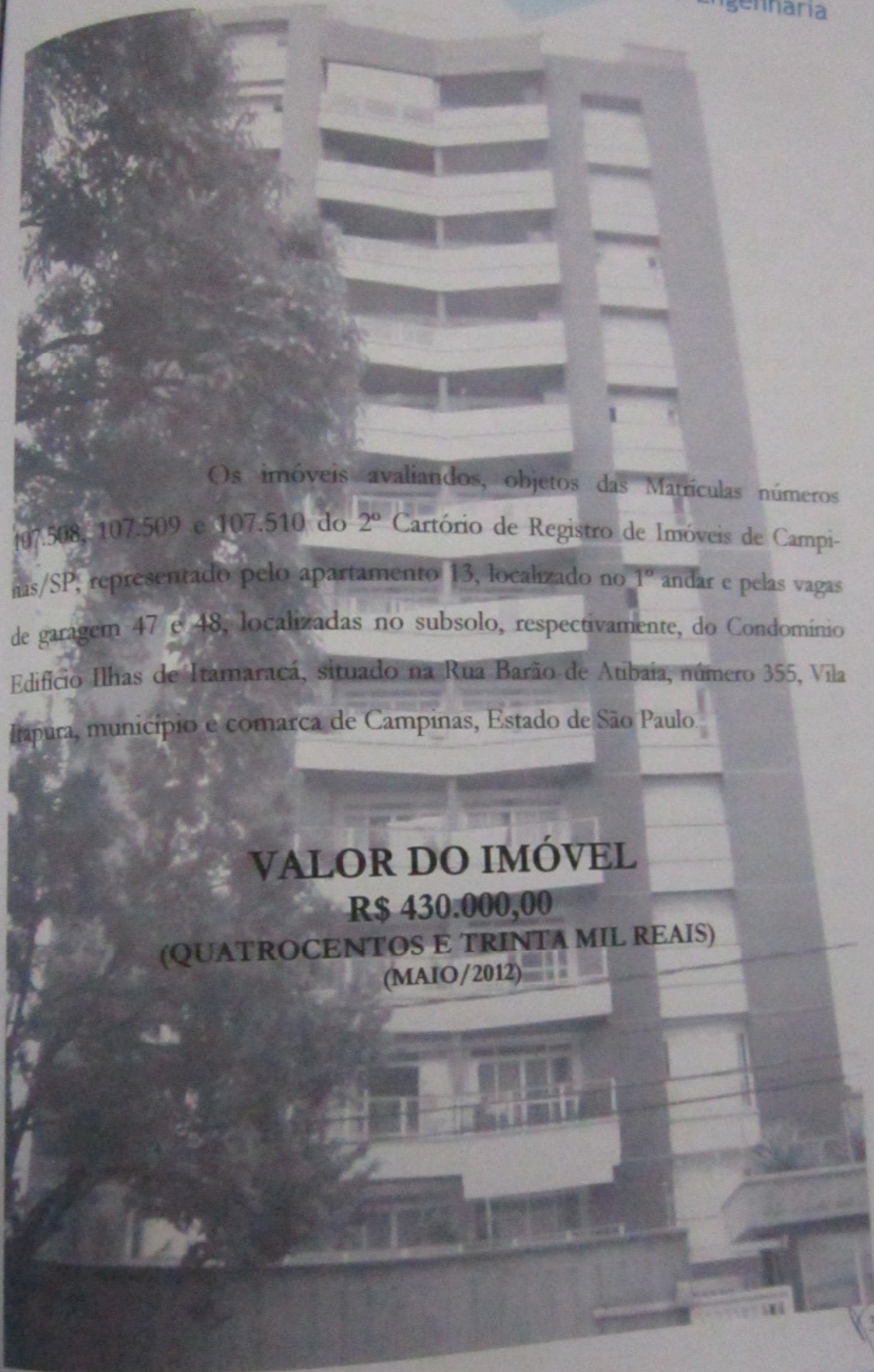


O imóvel avaliando, objeto da Matrícula número 42.464 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, representado pelo apartamento 1009, localizado no 10º andar ou 11º pavimento do Edifício Maria Vitória, situado na Alameda Glete, número 541, esquina com a Rua Conselheiro Nébias, Santa Cecília, 11º Subdistrito de Santa Cecília, nesta Capital.

VALOR DO IMÓVEL
R\$ 190.000,00
(CENTO E NOVENTA MIL REAIS)
(MAIO/2012)

2

Alexandre Paulo Iakowsky Netto 2008
Arquiteto e Urbanista - CAU 27425-9
Avaliações e Perícias de Engenharia



Os imóveis avaliados, objetos das Matrículas números 107.508, 107.509 e 107.510 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP, representado pelo apartamento 13, localizado no 1º andar e pelas vagas de garagem 47 e 48, localizadas no subsolo, respectivamente, do Condomínio Edifício Ilhas de Itamaracá, situado na Rua Barão de Atibaia, número 355, Vila Irapura, município e comarca de Campinas, Estado de São Paulo.

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 430.000,00

(QUATROCENTOS E TRINTA MIL REAIS)
(MAIO/2012)

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU 27425-9
Avaliações e Perícias de Engenharia

Sumário

Capítulo 1.		
1.1. Considerações Preliminares		5
Capítulo 2.		5
2. História		8
3. Localização		8
4. Descrição		8
4.1. Local		10
4.2. Zoneamento		10
4.3. O Imóvel Avaliando		11
Capítulo 3.		12
5. Metodologia - Apuração do Valor Unitário Básico		20
6. Apuração do Valor do Imóvel		20
7. Fatores Pesquisados		22
8. Valor médio saneado ou unitário proposto		22
9. Valor da Unidade Avalianda		26
10. Localização		28
11. Descrição		29
11.1. Local		30
11.2. Os Imóveis Avaliandos		30
Capítulo 4.		30
12. Metodologia - Apuração do Valor Unitário Básico		41
13. Apuração do Valor do Imóvel		41
14. Fatores Pesquisados		43
15. Valor médio saneado ou unitário proposto		47
16. Valor dos Imóveis Avaliandos		49
Encerramento		50

Anexos

1. Dados Cadastrais do Imóvel (008.033.0214-2)

1.1. Considerações Preliminares

O objetivo do presente trabalho é determinar o valor de mercado do imóvel objeto da Matrícula número 42.464 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, representado pelo apartamento 1009, localizado no 10º andar ou 11º pavimento do Edifício Maria Vitória, situado na Alameda Gleta, número 541, esquina com a Rua Conselheiro Nébias, Santa Cecília, 11º Subdistrito de Santa Cecília, nesta Capital, e dos imóveis objetos das Matrículas números 107.508, 107.509 e 107.510 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP, representado pelo apartamento 13, localizado no 1º andar e pelas vagas de garagem 47 e 48, localizadas no subsolo, respectivamente, do Condomínio Edifício Ilhas de Itamaracá, situado na Rua Barão de Atibaia, número 355, Vila Itapura, município e comarca de Campinas, Estado de São Paulo.

O signatário entende que a presente avaliação deve refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, ou seja, que o resultado final deverá representar o real valor dos imóveis em questão para a data da avaliação (maio de 2012).

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU 27425-9

Avaliações e Perícias de Engenharia

Pelo glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP:

"VALOR DE MERCADO: Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientes e conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data."

Em sendo assim, o signatário vistoriou minuciosamente os imóveis avaliados e suas circunvizinhanças, bem como diligências e estudos comparativos no sentido de apurar os valores de mercado, colhendo os elementos indispensáveis e pesquisas necessárias para a sua elaboração.

No presente trabalho, serão utilizadas as diretrizes básicas recomendadas pela Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos a NBR 14653 - AVALIAÇÃO DE BENS, PARTES 1 e 2, e a NORMA IBAPE/2005, bem como no conhecido e consagrado estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS- IBAPE/2002.

Nessa avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida a este vistor estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis.

Assim como não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta avaliação.

Dr. Amando Franco Soares Caiuby, 230 - cj. 32-B - São Paulo - SP - Brasil - Fone: 5583-3535

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU 27425-9

Avaliações e Perícias de Engenharia

O signatário não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, principalmente as estabelecidas em lei, código ou regulamento.

Sendo fática a matéria em testilha, e cabente a prova pericial, foi o signatário nomeado jurisperito a fls. 184, assumindo o compromisso geral em Cartório, de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, para apresentar seu parecer sobre o pleito focalizado, e que ora submete à apreciação da E. JULGADORA o Laudo Técnico a seguir:

2. Vistoria

Após o estudo acurado da matéria, procedeu a perícia à vistoria dos imóveis, quando então buscou observar suas situações, dimensionamentos, características aparentes, benfeitorias existentes e outros detalhes de interesse à mais completa e perfeita conceituação de seus valores de venda.

3. Localização

O imóvel em questão é representado pelo apartamento 1009, localizado no 10º andar ou 11 pavimento do Edifício Maria Vitória, situado na Alameda Gleite, número 541, esquina com a Rua Conselheiro Nébias, Santa Cecília, no 11º Subdistrito de Santa Cecília, Lote 0214-2, da Quadra 033, do Setor Fiscal 008, da Planta Cadastral da Municipalidade, zona central e urbana da Capital, em quadra formada pelas já citadas vias públicas, pela Rua Helvétia e pela Alameda Barão de Limeira.

A seguir a localização do imóvel, conforme a planta digitalizada e reproduzida da edição de 2006 de **O GUIA MAPOGRAF SÃO PAULO E MUNICÍPIOS** (fls. 123):

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU 27425-9

Avaliações e Perícias de Engenharia

2009



9

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU 27425-9
Avaliações e Perícias de Engenharia

O imóvel em questão encontra-se cadastrado perante a Municipalidade de São Paulo como sendo o **CONTRIBUINTE 008.033.0214-2**, o que vem a corresponder ao identificado em:

SETOR = 008
QUADRA = 033
LOTE = 0214-2

O valor venal do imóvel avaliando foi fixado pela Municipalidade de São Paulo em R\$ 34.026,00 (trinta e quatro mil e vinte e seis reais), base janeiro de 2012.

4. Descrição

4.1. Local

A região de Santa Cecília, onde se localiza o imóvel objetivado no presente laudo, apresenta todos os melhoramentos públicos, quais sejam: serviços urbanos (transporte, iluminação, gás canalizado e telefonia), infra-estrutura (saneamento básico, sistema viário), equipamentos sociais (escolas, templos religiosos, praças), abrangendo também importantes logradouros, tais como: a Avenida Rio Branco, a Avenida São João, a Avenida Duque de Caxias, dentre outros.

A Alameda Gleite é um logradouro com tráfego intenso de veículos, de mão única, e caracterizada por ocupação predominantemente comercial.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU 27425-9
Avaliações e Perícias de Engenharia

Deve-se salientar também, que nas proximidades do imóvel avaliando o comércio é farto, assim como os serviços. O transporte coletivo para os bairros periféricos é bem servido.

4.2. Zoneamento

De acordo com as leis que regem o uso, o gozo e a ocupação do solo urbano da Capital, o imóvel sub-judice situa-se em SÉ ZM-3b/01 (zona mista de alta densidade "b").



A taxa de ocupação máxima vem fixada em 0,50 (cinquenta por cento da área do lote) e o coeficiente de aproveitamento máximo vem fixado em 2,50 (duas vezes e meia a área do lote).

212

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU 27425-9
Avaliações e Perícias de Engenharia

4.3. O Imóvel Avaliando

O Edifício Maria Vitória, do qual é parte o imóvel avaliando, está construído sobre terreno de esquina, com frente para a Alameda Gleite e para a Rua Conselheiro Nébias, de formato regular e construído em patamar no nível do logradouro.

A unidade autônoma avalianda, o apartamento 1009, localizada no 10º andar ou 11º pavimento do Edifício Maria Vitória, é de uso residencial, possui área útil de 46,74 m², área comum de 12,18 m², área total de 58,92 m² e quota ideal no terreno de 0,6973% ou 7,46 m².

O condomínio é constituído por 14 (catorze) pavimentos, 110 (cento e dez) unidades habitacionais de 1 (um), 2 (dois) e 3 (três) dormitórios, 3 (três) elevadores e portaria no pavimento térreo.

O Edifício Maria Vitória tem idade de 52 anos e os principais materiais de acabamento permitem enquadrá-lo na classificação, quanto ao seu padrão construtivo, como *Apartamento Padrão Simples*, segundo o que preconiza o estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO (IBAPE/SP), que foi concebido nos moldes do estudo *Edificações - Valores de Venda - (1987)* elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provedor 02/86 dos MM. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto 218

Arquiteto e Urbanista - CAU 27425-9
Avaliações e Perícias de Engenharia

O estado de conservação do Edifício Maria Vitória se enquadra na classificação "P" (necessitando de reparos de simples a importantes), segundo o mesmo estudo, conforme poderá ser observado nas fotografias juntadas a seguir.

Os aspectos das vias públicas com as quais entesta o Edifício Maria Vitória, bem como a unidade vistoriada, melhor poderão ser observados nas fotos a seguir juntadas:

Alexandre Paulo Iakowsky Netto ²¹⁴
Arquiteto e Urbanista - CAU 27425-9
Avaliações e Perícias de Engenharia



215

FOTOS 01/02 - Alameda Glete enfocada nos dois sentidos.
Destaque para o Edifício Maria Vitória do qual é
parte a unidade avalianda.

✓ 14



216



217

FOTOS 03/04 - Rua Conselheiro Nébias enfocada nos dois sentidos.
Destaque para o Edifício Maria Vitória do qual é
parte o imóvel em questão.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU 27425-9
Avaliações e Perícias de Engenharia

218



219

220



221

FOTOS 05/08 - Vistas das fachadas do Edifício Maria Vitória enfocadas da Alameda Gleite e da Rua Conselheiro Nébias.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU 27425-9

Avaliações e Perícias de Engenharia

222

223



224

225



FOTOS 09/12 - Vistas do hall social e portaria (pavimento térreo); e do hall dos elevadores e corredor de acesso ao apartamento avaliando (10º andar).

17

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU 27425-9
Avaliações e Perícias de Engenharia

224



225



228

229



FOTOS 13/16 - Vistas da sala e dos dois dormitórios do imóvel em questão.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto
Arquiteto e Urbanista - CAU 27425-9
Avaliações e Perícias de Engenharia

230



231



232



233



FOTOS 17/20 - Vistas do banheiro, da cozinha e da área de serviço do imóvel avaliando.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU 27425-9
Avaliações e Perícias de Engenharia

234

3.

Capítulo

5. Metodologia - Apuração do Valor Unitário Básico

Para a determinação do justo e real valor de mercado do imóvel ora avaliando, o signatário valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória.

Nas avaliações existem, fundamentalmente, cinco métodos básicos de avaliação:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômico mediante hipotético empreendimento compatível com as características

das do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

c) **Método Evolutivo**

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

d) **Método da Capitalização da Renda**

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

e) **Método da Capitalização da Renda**

Utilizado para a apuração do valor das benfeitorias no método evolutivo, ou quando a finalidade da avaliação for a identificação do custo.

No caso vertente o método mais recomendável é o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO** que consiste em determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear.

No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias.

6. Apuração do Valor do Imóvel

Para a fixação do justo e correto valor unitário do imóvel, representante da realidade imobiliária da região de Santa Cecília, o jurisperito fundamentar-se-á no **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**.

O método comparativo parte da premissa de que existe disponível no mercado uma amostra de elementos assemelhados ao avaliando e situados na mesma região geo-econômica.

Assim sendo, em pesquisa empreendida na região do imóvel enfocado, obteve inicialmente o jurisperito uma amostra de 9 (nove) elementos entendidos como comparáveis, cujo rol segue juntado no presente trabalho.

Portanto a apuração do valor básico unitário foi feita por meio do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com as Normas anteriormente referidas.

7. Fatores Pesquisados

Para proceder à homogeneização dos valores amostrais, pesquisou o signatário a influência dos seguintes fatores:

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU 27425-9
Avaliações e Perícias de Engenharia

FATOR OFERTA: utilizado para imóveis em oferta, correspondente a um deflador de 0,90 para compensação de eventual superestimativa dos ofertantes;

PADRÃO: corrige a diferença entre os padrões, conforme estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" publicado pelo IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), limitado à parcela do capital benfeitoria.

IDADE: pondera as diferenças entre as idades dos imóveis comparativos e avaliando, limitado à parcela do capital benfeitoria, pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke.

LOCAL: corrige as discrepâncias de localização entre os imóveis (por meio dos índices fiscais), limitados a incidência de participação capital terreno/capital imóvel.

VAGA: considera a diferença entre os números de vagas de garagem dos imóveis em análise, conforme observado no mercado local.

Os fatores descritos foram testados e após análise dos coeficientes de variação de cada fator e do conjunto deles, verificou-se que contribuem para a homogeneização da amostra.

O valor unitário final encontrado refere-se a área ponderada, ressaltando que no presente caso a penhora recaiu sobre o imóvel objeto da Matrícula número 42.464 do 2º CRI, ou seja o apartamento 1009, do Edifício Maria Vitória, ressaltando que o referido imóvel não tem vaga de garagem.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto ²³⁸

Arquiteto e Urbanista - CAU 27425-9
Avaliações e Perícias de Engenharia

Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliado

Índice Fiscal =		
RSN = (maio/2012)		1.095,59
Valor Unitário de Terreno na Região =		964,80
Coefficiente de Aproveitamento na Região =		3.000,00
Índice Padrão Construção =		2,5
Foc (52 anos, estado f) =		1,47
PL fator Localização = $Pt \cdot IFa / ffc$		0,307
FPC: fator idade e padrão construtivo = $Pc \cdot (Vuc/Muc) \cdot (Foca/Foccc)$		
Pt parcela-terreno no comparativo		
Pc parcela-construção no comparativo		
Foc: Fator de Adequação a idade e obsolescência para o comparativo		
Ft fator de fonte		
a: índice do avaliado		
c: índice do comparativo		
Vuc: valor unitário de construção		
IF: índice fiscal		
Área Ponderada = A útil + Á vaga		
A vaga = 10,00m ² por vaga		
Peso Vaga = 1		

²³⁹

1	2	3	4
Elemento	Endereço	Preço Total R\$	Fator Oferta
1	Alameda Gleite, 541 - ap. 409	200.000,00	0,90
2	Rua Helvétia, 570 - 3º andar	160.000,00	0,90
3	Rua Helvétia, 570 - 6º andar	185.000,00	0,90
4	Rua Helvétia, 570 - 2º andar	165.000,00	0,90
5	Alameda Gleite, 464 - 2º andar	150.000,00	0,90
6	Alameda Gleite, 667 - 7º andar	160.000,00	0,90
7	Alameda Gleite, 667 - 6º andar	150.000,00	0,90
8	Rua Barão de Campinas, 635 - 3º andar	210.000,00	0,90
9	Rua Barão de Campinas, 635 - 2º andar	185.000,00	0,90

Alexandre Paulo Iakowsky Netto ²⁰⁰⁰
 Arquiteto e Urbanista - CAU 27425-9
 Avaliações e Perícias de Engenharia

5								
Dados do Comparativo								
Preço Unitário deduzido do fator oferta R\$/m ²	Índice Fiscal	Área Útil m ²	Vaga	Área Ponderada m ²	Ic	Foc	qt R\$/m ²	qc R\$/m ²
3.851,09	1.095,59	46,74	-	46,74	1,470	0,307	1.500,00	435,31
3.600,00	1.078,74	37,00	-	40,00	1,470	0,307	1.476,93	435,31
4.162,50	1.078,74	37,00	-	40,00	1,470	0,307	1.476,93	435,31
3.712,50	1.078,74	37,00	-	40,00	1,470	0,307	1.476,93	435,31
3.750,00	1.082,11	36,00	-	36,00	1,470	0,307	1.481,54	435,31
4.363,64	1.031,54	33,00	-	33,00	1,470	0,307	1.412,31	435,31
4.090,91	1.031,54	33,00	-	33,00	1,470	0,307	1.412,31	435,31
4.500,00	1.061,88	42,00	-	42,00	1,470	0,307	1.453,85	435,31
3.964,29	1.061,88	42,00	-	42,00	1,477	0,307	1.453,85	437,39
3.999,44	(Média)							
305,27	(Desvio padrão)							
7,63%	(Coeficiente de variação)							

6 Localização				7 Idade e Padrão Construtivo				8	
Parcela Terreno Pp%	Fator	Variação R\$/m ²	V1 R\$/m ²	Parcela Construção Pc%	Fator	Variação R\$/m ²	V2 R\$/m ²	Composição dos Fatores Valor Físico R\$/m ²	Fator Físico
77,51%	1,000	0,00	3.851,09	22,49%	1,000	0,96	3.851,66		
77,24%	1,012	43,43	3.843,43	22,76%	1,000	0,53	3.800,53	3.851,66	1,00
77,24%	1,012	50,22	4.212,72	22,76%	1,000	0,62	4.163,12	3.843,43	1,00
77,24%	1,012	44,79	3.757,29	22,76%	1,000	0,55	3.713,05	4.213,33	1,00
77,29%	1,010	36,11	3.786,11	22,71%	1,000	0,56	3.750,56	3.757,84	1,00
76,44%	1,047	207,11	4.570,74	23,56%	1,000	0,67	4.364,31	3.786,66	1,00
76,44%	1,047	194,16	4.285,07	23,56%	1,000	0,63	4.091,54	4.571,41	1,00
76,44%	1,024	109,94	4.609,94	23,04%	1,000	0,68	4.500,68	4.285,70	1,00
76,96%	1,024	96,74	4.061,03	23,13%	0,999	-3,75	3.960,54	4.061,61	1,00
76,87%								4.057,28	1,00
			4.086,38	(Média)					
			356,17	(Desvio padrão)			3.999,55		4.086,50
			8,72%	(Coeficiente de variação)			305,36		356,26
							7,64%		8,72%
							Limite Inferior (-30%)		2.890,55
							Limite Superior (+30%)		5.312,44
							Elementos Discrepantes		não há
							Média Saneada		4.086,50

8. Valor médio saneado ou unitário proposto

$$q = R\$ 4.086,50/m^2$$

(QUATRO MIL E OITENTA E SEIS REAIS E CINQUENTA CENTAVOS
 POR METRO QUADRADO)
 (MAIO/2012)

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU 27425-9
Avaliações e Perícias de Engenharia

238

Elementos Comparativos

Edifício Maria Vitória, Alameda Gleite, 541 - ap. 409
Setor 008 - Quadra 033 - IF. 1095,59
Informante: Sr. Geraldo (proprietário) - no local

Edifício Helvétia, Rua Helvétia, 570 - ap. 3º andar.
Setor 008 - Quadra 033 - IF. 1078,74
Informante: Sra. Telma (proprietária) - Tel. 8816-0578

Edifício Helvétia, Rua Helvétia, 570 - ap. 6º andar.
Setor 008 - Quadra 033 - IF. 1078,74
Informante: Sra. Regina - Plus Imóveis - Tel. 3026-8800

Edifício Helvétia, Rua Helvétia, 570 - ap. 2º andar.
Setor 008 - Quadra 033 - IF. 1078,74
Informante: Sra. Eni - Habitacional Imóveis - Tel. 3234-5555

Alameda Gleite, 464 - ap. 2º andar.
Setor 008 - Quadra 023 - IF. 1082,11
Informante: Sr. Natanael (corretor) - Tel. 3362-9539

Edifício Apolo - Alameda Gleite, 667 - ap. 7º andar.
Setor 008 - Quadra 032 - IF. 1031,54
Informante: Sra. Hana (proprietária) - Tel. 3361-6642

Edifício Apolo - Alameda Gleite, 667 - ap. 6º andar.
Setor 008 - Quadra 032 - IF. 1031,54
Informante: Sr. Miquêias - Prime Imóveis - Tel. 3822-4108

Rua Barão de Campinas, 635 - ap. 3º andar.
Setor 007 - Quadra 016 - IF. 1061,88
Informante: Sra. Eva (proprietária) - Tel. 3337-69975

Rua Barão de Campinas, 635 - ap. 2º andar.
Setor 007 - Quadra 016 - IF. 1061,88
Informante: Sr. Pereira - Mi Imóveis - Tel. 3259-0056

27

Valor da Unidade Avalianda

Pode-se agora apurar o justo e real valor do apartamento avaliando, aplicando-se a seguinte expressão,

$$V_{ap} = S_t \times q$$

em que :

V_{ap} = Valor do apartamento avaliando = ?

S_t = Área útil do apartamento avaliando = 46,74 m²

q = Valor do unitário proposto = R\$ 4.086,50/m²

logo:

$$V_{ap} = 46,74 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.086,50/\text{m}^2 = \text{R\$ } 191.003,01$$

Obedecendo-se o critério recomendado pelo IBAPE/SP de utilização do percentual de até 1% para arredondamento de valores em laudos avaliatórios, tem-se:

VALOR DO APARTAMENTO

$V_{ap} = \text{R\$ } 190.00,00$

(CENTO E NOVENTA MIL REAIS)

(MAIO/2012)

Localização

Os imóveis em questão são representados pelo apartamento 13, localizado no 1º andar, e das vagas de garagem 47 e 48, localizadas no subsolo do Condomínio Edifício Ilha de Itamaracá, situado na Rua Barão de Atibaia, número 355, Vila Itapura, zona central e urbana do município e comarca de Campinas, em quadra formada pela já citada via pública, e pelas ruas Barata Ribeiro, Tiradentes e Visconde de Taunay.

A seguir a localização do imóvel, conforme a planta digitalizada e reproduzida da edição do **GOOGLE MAPS**:



11. Descrição

11.1. Local

A região da Vila Itapura, onde se localiza o imóvel objetivado no presente laudo, apresenta todos os melhoramentos públicos, quais sejam: serviços urbanos (transporte, iluminação, gás canalizado e telefonia), infraestrutura (saneamento básico, sistema viário), equipamentos sociais (escolas, templos religiosos e praças), abrangendo também importantes logradouros, tais como: a Avenida Rozimbo Maia, a Avenida Brasil, a Avenida Anchieta, dentre outros.

A Rua Barão de Atibaia é um logradouro com tráfego médio de veículos, de mão única, e caracterizada por ocupação predominantemente residencial/comercial.

Deve-se salientar também, que nas proximidades do imóvel avaliado o comércio é razoável, assim como os serviços. O transporte coletivo para bairros periféricos é bem servido.

11.2. Os Imóveis Avaliandos

O Condomínio Edifício Ilha de Itamaracá, do qual fazem parte os imóveis avaliandos, está construído sobre terreno de meio de quadra, com acesso para a Rua Barão de Atibaia, de formato regular e construído em patamar do nível do logradouro.

246

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU 27425-9
Avaliações e Perícias de Engenharia

A unidade autônoma avalianda, o apartamento 13, localizada no 1º andar do Condomínio Edifício Ilha de Itamaracá, é de uso residencial, e possui área privativa de 93,6450 m², área comum de 20,27734 m², área total de 113,92234 m² e quota ideal no terreno de 24,4763 m² ou 1,648234%.

As vagas de garagem 47 e 48, objetos das Matrículas números 107.509 e 107.501 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, respectivamente, estão localizadas no subsolo do Condomínio Edifício Ilha de Itamaracá, e possuem cada uma a área privativa de 8,4000 m², área comum de 15,04450 m², área total de 23,44450 m² e quota ideal no terreno de 2,3853 m² ou 0,160626%.

O condomínio é constituído por um edifício residencial com 13 (treze) pavimentos tipo com 4 (quatro) apartamentos por andar, mais 2 (duas) coberturas, perfazendo um total de 54 (cinquenta e quatro) unidades habitacionais.

O pavimento térreo é constituído por portaria, hall de entrada, hall de elevadores, salão de jogos, salão de festas, playground e piscina. O edifício conta ainda com 1 (um) subsolo utilizados para a guarda e estacionamento de veículos.

O Edifício Ilha de Itamaracá tem idade de 11 anos e os principais materiais de acabamento permitem enquadrá-lo na classificação, quanto ao seu padrão construtivo, como *Apartamento Padrão Médio* segundo o que preconiza o estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO (IBAPE/SP), que foi concebido nos moldes do estudo *Edificações - Valores de Venda - (1987)* e elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento 02/86 dos MM. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital.

247
Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU 27425-9
Avaliações e Perícias de Engenharia

O estado de conservação do Edifício Ilha de Itamaracá se enquadra na classificação "c" (regular), segundo o mesmo estudo, conforme poderá ser observado nas fotografias juntadas a seguir.

Os aspectos da via pública com a qual entesta o Condomínio Edifício Ilha de Itamaracá, bem como as unidades avaliandas, melhor poderão ser observados nas fotos a seguir juntadas:

32



248



249

FOTOS 21/22 - Rua Barão de Atibaia enfocada nos dois sentidos.
Destaque para o Edifício Ilha de Itamaracá qual fazem
parte as unidades avaliandas.

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU 27425-9

Avaliações e Perícias de Engenharia

250



251



252



253



FOTOS 23/26 - Vistas das fachadas do Condomínio Edifício Ilha de Itamaracá enfocadas da Rua Barão de Atibaia.

34

254



255



256



257



TOS 27/30 - Vistas do hall social, salão de festas, seu banheiro e sua cozinha, localizados no pavimento térreo do Edifício Ilha de Itamaracá.

35

258



259



260



261



FOTOS 31/34 - Vistas do salão de jogos, do playground e da piscina
realizados no pavimento térreo, e das vagas de garagem avaliadas
47 e 48, localizadas no subsolo do Edifício Ilha de Itamaracá.

36

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU 27425-9
Avaliações e Perícias de Engenharia

262

263



264

265



FOTOS 35/38 - Vistas das portas de entrada do imóvel em questão enfocadas do hall social (social e serviço), sala de estar e sala de jantar.

37

Alexandre Paulo Iakowsky Netto
Arquiteto e Urbanista - CAU 27425-9
Avaliações e Perícias de Engenharia

266



267



268



269



Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU 27425-9

Avaliações e Perícias de Engenharia

270



271



272



273



Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU 27425-9
Avaliações e Perícias de Engenharia

274



275



276



277



12. Metodologia - Apuração do Valor Unitário Básico

Para a determinação do justo e real valor de mercado do imóvel ora avaliando, o signatário valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória.

Nas avaliações existem, fundamentalmente, cinco métodos básicos de avaliação:

a) Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

b) Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as caracteris-

trials do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

c) Método Evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

d) Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

e) Método da Capitalização da Renda

Utilizado para a apuração do valor das benfeitorias no método evolutivo, ou quando a finalidade da avaliação for a identificação do custo.

No caso vertente o método mais recomendável é o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO** que consiste em determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear.

No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias.

13. Apuração do Valor do Imóvel

Para a fixação do justo e correto valor unitário do imóvel, representante da realidade imobiliária da região da Vila Itapura, o jurisperito fundamentar-se-á no **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**.

O método comparativo parte da premissa de que existe disponível no mercado uma amostra de elementos assemelhados ao avaliando e situados na mesma região geoeconômica.

Assim sendo, em pesquisa empreendida na região do imóvel enfocado, obteve inicialmente o jurisperito uma amostra de 8 (oito) elementos entendidos como comparáveis, cujo rol segue juntado no presente trabalho.

Portanto a apuração do valor básico unitário foi feita por meio do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com as Normas anteriormente referidas.

14. Fatores Pesquisados

Para proceder à homogeneização dos valores amostrais, pesquisou o signatário a influência dos seguintes fatores:

Alexandre Paulo Iakowsky Netto
Arquiteto e Urbanista - CAU 27425-9
Avaliações e Perícias de Engenharia

FATOR OFERTA: utilizado para imóveis em oferta, correspondente a um deflador de 0,90 para compensação de eventual superestimativa dos ofertantes.

PADRÃO: corrige a diferença entre os padrões, conforme estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" publicado pelo IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), limitado à parcela do capital benfeitoria.

IDADE: pondera as diferenças entre as idades dos imóveis comparativos e avaliando, limitado à parcela do capital benfeitoria, pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross-Heidecke.

LOCAL: corrige as discrepâncias de localização entre os imóveis (por meio dos índices fiscais), limitados a incidência de participação capital terreno/capital imóvel.

VAGA: considera a diferença entre os números de vagas de garagem dos imóveis em análise, conforme observado no mercado local.

Os fatores descritos foram testados e após análise dos coeficientes de variação de cada fator e do conjunto deles, verificou-se que contribuem para a homogeneização da amostra.

O valor unitário final encontrado refere-se a área ponderada, ressaltando que no presente caso a penhora recaiu sobre os imóveis objetos das Matrículas números 107.508, 107.509 e 107.5010 do 2º CRI-Campinas, ou seja o apar-

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU 27425-9
Avaliações e Perícias de Engenharia

amento 13 e as vagas de garagem 47 e 48, do Condomínio Edifício Ilha de Itamaracá.

Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliado	
Índice Fiscal =	
RSN = (setembro/2011)	
Valor Unitário de Terreno na Região =	
Coefficiente de Aproveitamento na Região =	1.000,00
Índice Padrão Construção =	950,75
Foc (11 anos, estado c) =	2.000,00
FL: fator Localização = $PtIFa/fc$	2,5
FPC: fator idade e padrão construtivo = $Pc \cdot (Vuca/Vucc) \cdot (Foca/Focc)$	1,926
PT: parcela-terreno no comparativo	0,897
Pc: parcela-construção no comparativo	
Foc: Fator de Adequação a idade e obsolescência para o comparativo	
FL: fator de fonte	
a: índice do avaliando	
c: índice do comparativo	
Vuc: valor unitário de construção	
IF: índice fiscal	
Área Ponderada = A útil + A vaga	
A vaga = 10,00m ² por vaga	
Peso Vaga = 1	

1	2	3	4
Elemento	Endereço	Preço Total R\$	Fator Oferta
1	Rua Barão de Atibaia, 355 - ap. 74	450.000,00	0,90
2	Rua Engenheiro Saturnino de Brito, 189 - andar alto	550.000,00	0,90
3	Rua Coelho Neto, 45 - andar alto	400.000,00	0,90
4	Rua Coelho Neto, 331	550.000,00	0,90
5	Rua Visconde de Taunay, 111 - ap. 121	550.000,00	0,90
6	Rua Sacramento, 811 - 7º andar	980.000,00	0,90
7	Rua Barão de Atibaia, 201 - ap. fundos	530.000,00	0,90
8	Rua Barão de Atibaia, 201 - ap. frente	600.000,00	0,90

Alexandre Paulo Iakowsky Netto

Arquiteto e Urbanista - CAU 27425-9
Avaliações e Perícias de Engenharia

283

5

Dados do Comparativo

Preço Unitário deduzido do fator oferta R\$/m ²	Índice Fiscal	Área Útil m ²	Vaga	Área Ponderada m ²	Ic	Foc	qt R\$/m ²	qc R\$/m ²
3.563,73	1.000,00	93,65	2	113,65	1,926	0,897	1.000,00	1.647,35
3.093,75	1.000,00	140,00	2	160,00	1,926	0,775	1.000,00	1.423,98
3.461,54	1.000,00	94,00	1	104,00	1,926	0,775	1.000,00	1.423,61
3.666,67	1.000,00	115,00	2	135,00	1,926	0,897	1.000,00	1.647,72
2.250,00	1.000,00	200,00	2	220,00	1,682	0,462	1.000,00	740,50
3.513,94	1.000,00	211,00	4	251,00	1,982	0,897	1.000,00	1.695,63
4.586,54	1.000,00	84,00	2	104,00	1,926	0,963	1.000,00	1.768,96
4.736,84	1.000,00	94,00	2	114,00	1,926	0,963	1.000,00	1.768,96
3.609,13	(Média)							
790,67	(Desvio padrão)							
21,91%	(Coeficiente de variação)							

V 46

6 Localização				7 Idade e Padrão Construtivo				8	9
Parcela Terreno Po%	Fator	Variação R\$/m ²	V1 R\$/m ²	Parcela Construção Po%	Fator	Variação R\$/m ²	V2 R\$/m ²	Composição dos Fatores Valor Final R\$/m ²	Fator Final
37,77%	1,000	0,00	3.563,73	62,23%	1,000	0,49	3.564,22	3.564,22	1,000
41,25%	1,000	0,00	3.093,75	58,75%	1,092	285,56	3.379,31	3.379,31	1,092
41,20%	1,000	0,00	3.461,54	58,74%	1,092	320,08	3.781,62	3.781,62	1,092
37,77%	1,000	0,00	3.666,67	62,23%	1,000	0,00	3.666,67	3.666,67	1,000
57,45%	1,000	0,00	2.250,00	42,55%	1,521	1.172,79	3.422,79	3.422,79	1,521
37,10%	1,000	0,00	3.513,94	62,90%	0,982	-62,45	3.451,49	3.451,49	0,982
36,11%	1,000	0,00	4.586,54	63,89%	0,956	-200,82	4.385,72	4.385,72	0,956
36,11%	1,000	0,00	4.736,84	63,89%	0,956	-207,40	4.529,44	4.529,44	0,956
			3.609,13	(Média)				3.772,66	3.772,66
			790,67	(Desvio padrão)				444,59	444,59
			21,91%	(Coeficiente de variação)				11,78%	11,78%
							Limite Inferior (-30%)	2.640,85	
							Limite Superior (+30%)	4.904,45	
							Elementos Discrepantes	não há	
							Média Saneada	3.772,66	

15. Valor médio saneado ou unitário proposto

$$q = R\$ 3.772,66/m^2$$

(TRÊS MIL SETECENTOS E SETENTA E DOIS REAIS E SESSENTA
E SEIS CENTAVOS POR METRO QUADRADO)
(MAIO/2012)

Elementos Comparativos

Edifício Ilha de Itamaracá, Rua Barão de Atibaia, 355 - ap. 74
Vila Itapura - Campinas/SP - IF. 1000,00
Informante: Sr. Sérgio - CMB Imóveis - 19 2129-7900

Edifício Palma de Mallorca, Rua Engenheiro Saturnino de Brito, 189 - andar alto
Vila Itapura - Campinas/SP - IF. 1000,00
Informante: Sr. Sérgio - CMB Imóveis - 19 2129-7900

Edifício Mont Clair, Rua Coelho Neto, 45 - andar alto
Vila Itapura - Campinas/SP - IF. 1000,00
Informante: Sr. Sérgio - CMB Imóveis - 19 2129-7900

Edifício Lago di Como, Rua Coelho Neto, 331
Vila Itapura - Campinas/SP - IF. 1000,00
Informante: Sr. Márcio - Essere Imóveis - 19 3255-7510

Edifício Costa Verde, Rua Visconde de Taunay, 111
Vila Itapura - Campinas/SP - IF. 1000,00
Informante: Sr. Sérgio (proprietário) - 19 9100-1920

Edifício Palazzo Mirafiori, Rua Sacramento, 811 - 7º andar
Vila Itapura - Campinas/SP - IF. 1000,00
Informante: Sra. Ângela (proprietária) - 19 3012-4447

Edifício Itapuã, Rua Barão de Atibaia, 201 - ap. fundos
Vila Itapura - Campinas/SP - IF. 1000,00
Informante: Sr. Carlos - Lemos Mattosinho Imóveis - 19 9609-0363

Edifício Itapuã, Rua Barão de Atibaia, 201 - ap. frente
Vila Itapura - Campinas/SP - IF. 1000,00
Informante: Sr. Carlos - Lemos Mattosinho Imóveis - 19 9609-0363

16. Valor dos Imóveis Avaliandos

Pode-se agora apurar o justo e real valor do apartamento avaliando e das suas vagas de garagem, aplicando-se a seguinte expressão,

$$V_{iav} = (S_{uap} + S_{pvg}) \times q$$

em que :

V_{iav} = Valor dos imóveis avaliandos = ?

S_{uap} = Área útil do apartamento avaliando = 93,6450 m²

S_{pvg} = Áreas ponderadas das 2 (duas) vagas de garagem = 20,00 m²

q = Valor do unitário proposto = R\$ 3.772,66/m²

logo:

$$V_{vap} = (93,6450 \text{ m}^2 + 20,00 \text{ m}^2) \times \text{R\$ } 3.772,66/\text{m}^2 = \text{R\$ } 428.743,94$$

Obedecendo-se o critério recomendado pelo IBAPE/SP de utilização do percentual de até 1% para arredondamento de valores em laudos avaliatórios, tem-se:

**VALOR DO APARTAMENTO E
DAS VAGAS DE GARAGEM**

V_{vap} = R\$ 430.00,00

(QUATROCENTOS E TRINTA MIL REAIS)

(MAIO/2012)

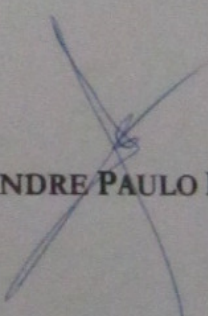
Alexandre Paulo Iakowsky Netto ²⁸²

Arquiteto e Urbanista - CAU 27425-9
Avaliações e Perícias de Engenharia

Encerramento

Dada por encerrada a missão, exponho o presente parecer técnico em 50 (cinquenta) folhas, impressas e numeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última, que vão assinadas e datadas, e 1 (um) anexos.

São Paulo, 4 de maio de 2012


ALEXANDRE PAULO IAKOWSKY NETTO

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara : "curriculum vitae", carteira de habilitação (CREA), diploma de arquitetura e urbanismo e certidões cível e criminal

50

Antonio Franco Soares Caiuby, 230 - cj. 32-B - São Paulo - SP - Brasil - Fone: 5583-3535