

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

Exmo. Sra. Dra. Juíza de Direito da 13ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital - SP

Processo digital nº **1002478-04.2013.8.26.0100**

Ação: **Execução de Título Extrajudicial - Seguro**

Requerente: **BERKLEY INTERNATIONAL DO BRASIL SEGUROS**

Requerida: **FINAMBRA EMPREENDIMENTOS TURISTICOS LTDA - TIA AUGUSTA TURISMO e outros**

MARCELO ABRANTES LINGUITTE, Perito Judicial nomeado na presente ação (Fl. 425 dos autos), tendo desempenhado suas funções na conformidade das normas, preceitos e boas práticas em vigor, vem, mui respeitosamente, apresentar suas conclusões a V. Ex.^a., a partir das observações e constatações consubstanciadas no presente **Laudo Pericial** referente ao imóvel de **matrícula nº. 18.616**.

Termos em que,

P. Deferimento.

Sã o Paulo, 20 de dezembro de 2016.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

ÍNDICE

1. OBJETIVO DO TRABALHO, **3**
2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL VISTORIADO, **4**
3. PROCEDIMENTOS UTILIZADOS PARA ANÁLISE DO VALOR DE MERCADO, **5**
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E DO SEU ENTORNO, **6**
5. CARACTERIZAÇÃO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO, **9**
6. RELATÓRIO TÉCNICO-FOTOGRAFICO, **11**
7. ANÁLISE DO VALOR DO IMÓVEL, **31**
 - 7.1.Verificação de valores de mercado de imóveis semelhantes em sites na Internet, **31**
 - 7.2.Cálculo do valor de mercado, **34**
8. CONSIDERAÇÕES FINAIS, **38**

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo apresentar o resultado da avaliação do valor de imóvel de propriedade do Requerido para subsidiar de informações técnicas o processo ora em andamento. A vistoria pericial e as análises apresentadas levaram em consideração os seguintes aspectos:

- a) Localização do imóvel.
- b) Características da edificação.
- c) Tempo de construção.
- d) Áreas útil e total.
- e) Estado de conservação do imóvel.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
 ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL VISTORIADO

Localização	Rua Visconde da Luz, 151 - apto. 171 - 17º Andar - CEP 04537-070 - Vila Nova Conceição - 28º. Subdistrito Jardim Paulista
Nome do condomínio	Edifício Cabo Verde
Matrícula do imóvel	18.616 (Fl. 219 dos autos)
Local de registro	4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (Fl. 219 dos autos)
Ano de construção	1977
Propriedade do imóvel	Augusta Naressi Fortunato (RG 8.118.038 - SSP/SP e CPF 668.622.218-68) e Paschoal Fortunato (RG 8.118.037 e CPF 206.633.828-15) (Fl. 267 dos autos)
Uso atual do imóvel	Utilizado como escritório pelo locatário.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

3. PROCEDIMENTOS UTILIZADOS PARA ANÁLISE DO VALOR DE MERCADO

Para que o estudo pudesse fornecer as informações sobre o valor de mercado do imóvel da forma mais precisa possível, foram seguidos os procedimentos indicados abaixo e detalhados ao longo deste laudo. A metodologia utilizada para valoração do imóvel foi a do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, segundo preconizado na norma¹.

- I. Realização de vistoria no imóvel incluso ao processo, com o registro fotográfico do mesmo².
- II. Verificação das informações presentes na matrícula do imóvel.
- III. Verificação de valores de mercado de imóveis semelhantes em sites na Internet.
- IV. Aplicação das normas técnicas relativas à avaliação de imóveis urbanos³, utilizando o conceito de “similaridade”, uma vez que não foi possível a realização da vistoria à unidade 191-B.

¹ Norma para avaliação de imóveis urbanos, IBAPE/SP: 2011.

² Houve uma tentativa de vistoria do imóvel, em 09/09/2016, a qual resultou frutífera e suficiente para a realização deste laudo.

³ As normas técnicas nas quais se baseiam este laudo são as seguintes:

(a) Resolução do CONMETRO nº 12, de 12.10.1988 - Quadro Geral de Unidades de Medida.

(b) Leis Federais nº 6766/79 e 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano.

(c) Lei Federal nº 8.245/91, que dispõe sobre locações de imóveis urbanos.

(d) ABNT NBR 14653-1:2001 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais.

(e) ABNT NBR 14653-2:2011 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos.

(f) Norma Básica de Perícias em Engenharia do IBAPE/SP.

(g) Norma para avaliação de imóveis urbanos, IBAPE/SP: 2011.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E DE SEU ENTORNO

Tipo de imóvel	Unidade habitacional de condomínio
Localização	Rua Visconde da Luz, 151 - apto. 171 - 17º Andar - CEP 04537-070 - Vila Nova Conceição - 28º. Subdistrito Jardim Paulista
Área total	106,31 m ² (Fl. 265 dos autos)
Área útil	71,72 m ²
Ocupação da região⁴	A região onde se encontra o imóvel, conta com uma ocupação mista: residencial, com predominância de condomínios de padrão construtivo classificado como alto e comercial classificado como médio a alto. Segundo a classificação Ibape (2011), a zona onde se encontra o imóvel corresponde ao Grupo II (Zonas de uso residencial ou comercial e ocupação vertical - zonas de incorporação) e 6ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Alto.
Logradouros de grande movimentação próximos ao imóvel	Av. Santo Amaro, Rua Comendador Miguel Calfat, Rua Clodomiro Amazonas, Av. Presidente Juscelino Kubitschek, Av. Hélio Pellegrino
Melhoramentos públicos	O local é provido de todos os melhoramentos públicos que se fazem presentes na região, como redes públicas de água e esgoto, rede de energia elétrica, iluminação pública, redes de telefonia e de TVs a cabo, sarjetas, guias, pavimentação

⁴ Para a classificação das edificações, foi utilizada a “Classificação das Edificações Urbanas” proposta no livro “Aprendendo a Avaliar Imóveis Urbanos”, do especialista Fábio Gomes de Aguiar. Editora Agbook. São Paulo, 2012 e também a norma técnica Ibape.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
 ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

	<p>asfáltica, passeios públicos, coleta de lixo e transporte público nas principais vias locais.</p>
<p>Aparelhos urbanos e oferta de serviços</p>	<p>O entorno da edificação é provido de uma ampla gama de instituições, aparelhos urbanos e oferta de serviços, entre elas:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Instituições de ensino: Escola Waldorf São Paulo, Escola Móvil, Escola Estadual Ministro Costa Manso, PlayPen Bilingual Education, FMU Campus Santo Amaro, Colégio Avanço Brasil. ✓ Serviços de saúde: Unidade Básica de Saúde Max Perlman, Hospital dos Olhos, Hospital e Maternidade São Luis, Fleury Medicina e Saúde, Salomão Zoppi Diagnósticos. ✓ Serviços de lazer e cultura (relativamente deficitário): Parque Ibirapuera (14 quarteirões), Parque Municipal Mário Pimenta Camargo (20 quarteirões), diversas academias de ginástica nas proximidades. ✓ Supermercados e comércio: Shopping Vila Olimpia (12 quarteirões), Pão de Açúcar, diversos estabelecimentos comerciais nas ruas do entorno (principalmente Clodomiro Amazonas e João Cachoeira). ✓ Restaurantes e hotéis: Pobre Juan, Modo Mio, Pizzaria Monte Verde, Mercure Vila Olimpia, Jaber etc. ✓ Postos de gasolina, rede de agências bancárias, padarias.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
 ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

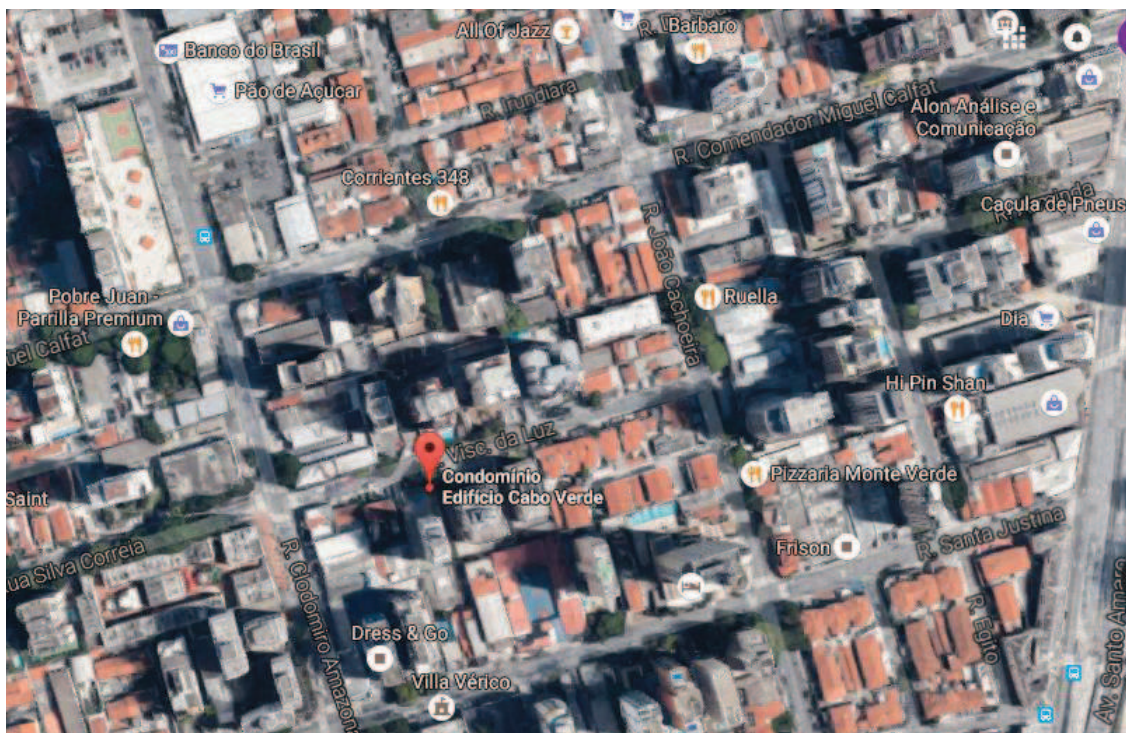


Figura 1: Visualização por satélite da localização do imóvel. Fonte: www.google.com.br/maps.

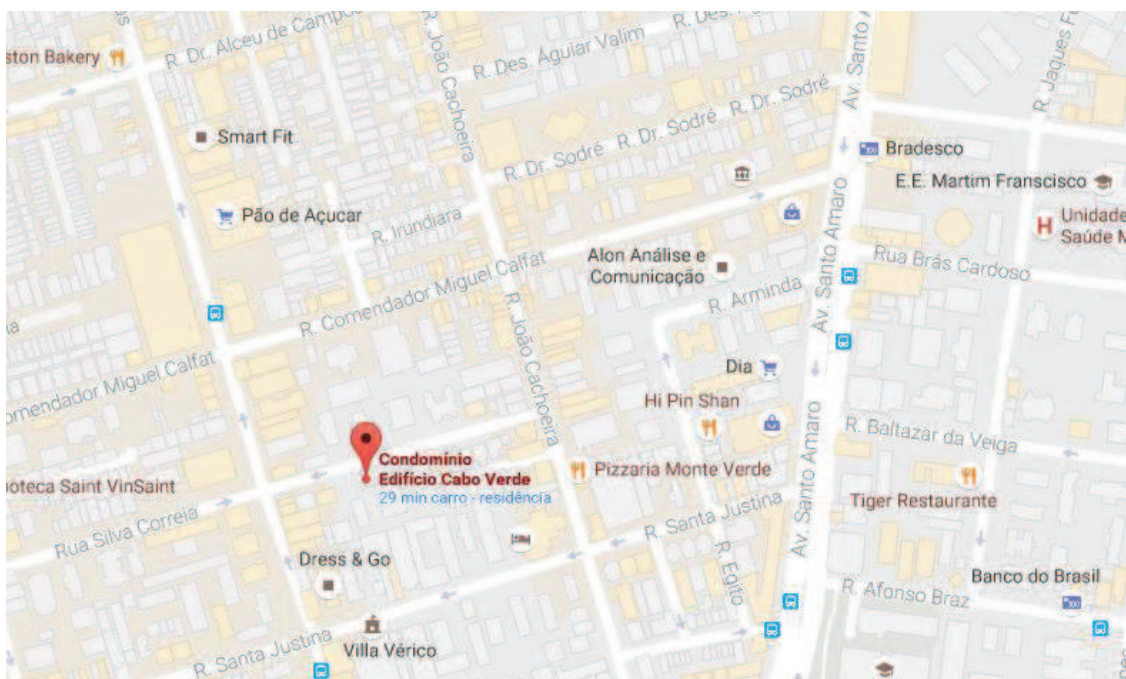


Figura 2: Localização do imóvel em relação à vizinhança. Fonte: www.google.com.br/maps.

Av. Angélica, 896 • cjt.74 • 01228-000 • F: (55 11) 2649-5998 • Santa Cecília • São Paulo/SP • Brasil
marcelo.linguitte@tmater.com.br • www.tmater.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIRO AMARAL FILHO, liberado nos autos em 09/01/2017 às 16:24. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002478-04.2013.8.26.0100 e código 2AAAC9AF.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
 ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

5. CARACTERIZAÇÃO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O condomínio Edifício Cabo Verde é de padrão médio, tanto em suas instalações, quanto em seu acabamento. Foi construído em estilo misto, característicos dos anos 1970. É composto por uma torre, com dezessete andares, sem cobertura, e duas unidades por andar. Cada unidade padrão possui três dormitórios, e conta com uma vaga de garagem. As características adicionais do condomínio, indicadas na tabela abaixo e que serão explicitadas nas fotos, caracterizam o condomínio como de alto padrão.

Sala de estar	Varanda ligando quartos
Dependência de para trabalhadores domésticos, incluindo WC	Área de serviço
Piscinas adulto e infantil com vestiários	Salão de Festas
Playground	Salão de reuniões/salão de jogos
Quadra Poliesportiva	Circuito Interno de TV
Jardins laterais	

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Como se verá, a unidade vistoriada apresenta estado muito ruim de conservação, sendo necessárias reformas de médio porte para que ela volte às suas características originais. Há vazamentos em diversos locais da unidade, principalmente quartos, resultado, provavelmente, de impermeabilização deficiente da laje de cobertura, uma vez que a unidade fica no último piso. Há evidências de que não tem havido atualização do acabamento da unidade, nem esforços de conservação. Vale ressaltar que os danos causados pelos vazamentos provenientes da laje de cobertura, normalmente, são de responsabilidade do condomínio, que deveria arcar com os reparos necessários. Para efeitos deste laudo, considerou-se que os reparos que deverão ser feitos na unidade são integralmente abatidos de seu valor, independente dos responsáveis por esses reparos.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

O condomínio como um todo apresenta estado de conservação deficiente (como é o caso da quadra poliesportiva), não tendo havido atualização nas instalações e no acabamento do mesmo. Essa situação contribui para uma desvalorização da unidade em análise.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

6. RELATÓRIO TÉCNICO-FOTOGRAFICO

A seguir, apresentamos a edificação, bem como suas instalações. Em cada uma das fotos, apresentamos, quando necessários, comentários fruto da vistoria.



Foto 1: Fachada do Condomínio Edifício Cabo Verde.



Foto 2: Fachada do Condomínio Edifício Cabo Verde.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 3: Fachada do Condomínio Edifício Cabo Verde.

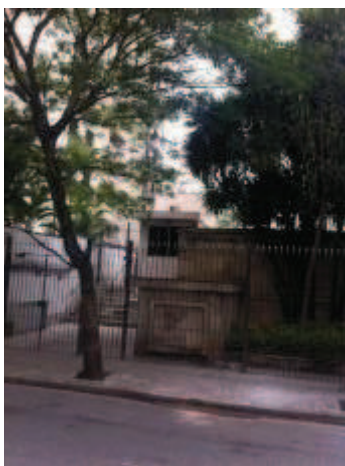


Foto 4: Portão de entrada do edifício.

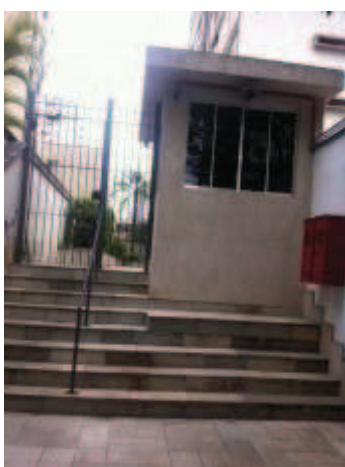


Foto 5: Guarita do edifício.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 6: Entrada lateral do edifício, com guarita ao fundo.



Foto 7: Entrada lateral do edifício.

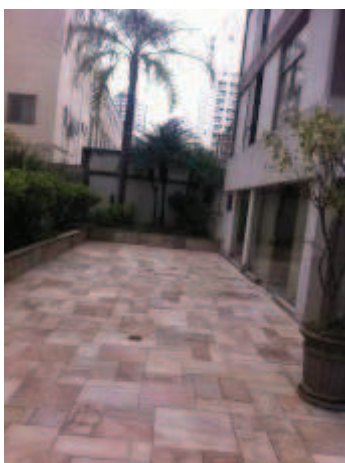


Foto 8: Passagem para o hall de entrada das unidades (porta de vidro à direita).

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 9: Porta de acesso ao hall de entrada para as unidades.



Foto 10: Hall de entrada do edifício.



Foto 11: Acesso ao elevador social (à direita), com porta do salão de festas ao fundo.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 12: Salão de festas.

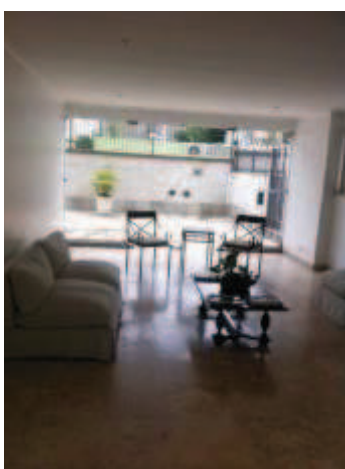


Foto 13: Sala de reuniões no térreo.



Foto 14: Entrada das piscinas.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

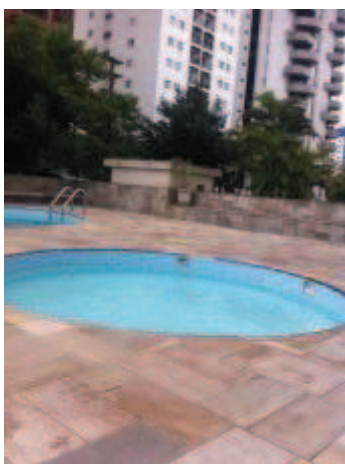


Foto 15: Piscinas adulto e infantil.

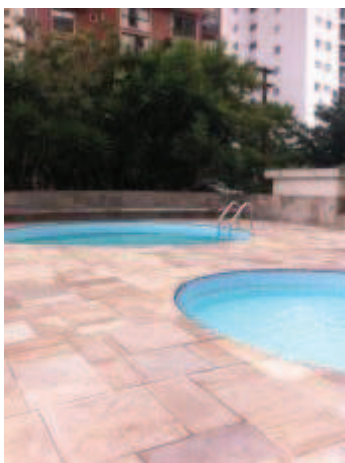


Foto 16: Piscinas adulto e infantil (nova vista).



Foto 17: Área de lazer da piscina.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 18: Entrada do vestiário próxima à piscina.



Foto 19: Lavatório do vestiário.



Foto 20: Vaso sanitário do vestiário.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 21: Entrada da quadra poliesportiva.

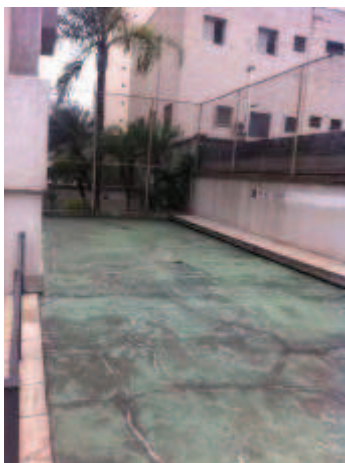


Foto 22: Quadra poliesportiva.



Foto 23: Quadra poliesportiva (nova vista).

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 24: Acesso do piso térreo à garagem.



Foto 25: Garagem.



Foto 26: Porta do elevador de serviço.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 27: Elevador social.



Foto 28: Minutiera do elevador social.

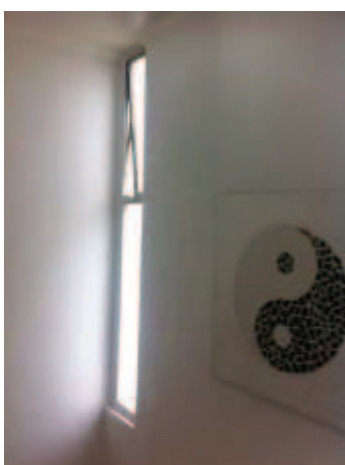


Foto 29: Janelas laterais no hall de entrada da unidade vistoriada.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

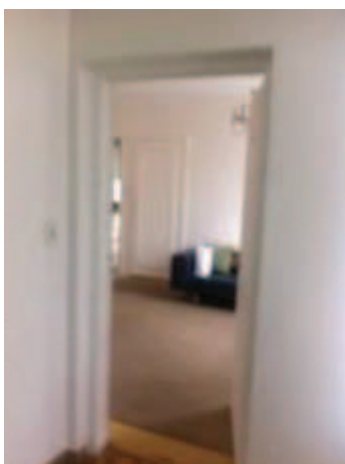


Foto 30: Entrada social da unidade vistoriada, com vista da sala.



Foto 31: Vista da entrada social da unidade vistoriada a partir da sala.

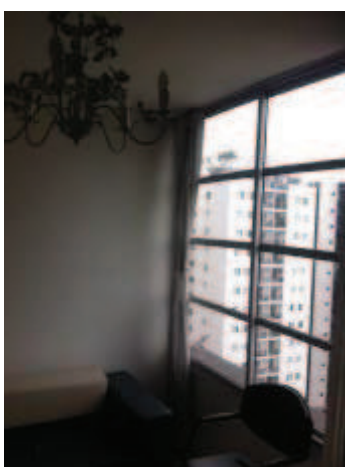


Foto 32: Janela da sala de estar.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

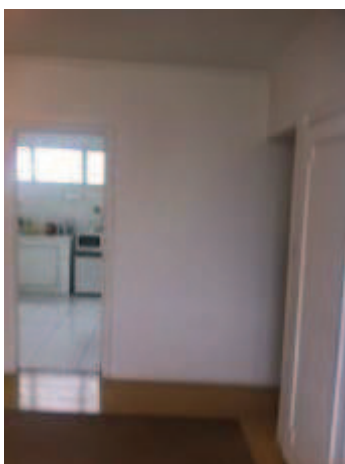


Foto 33: Cozinha vista da sala.

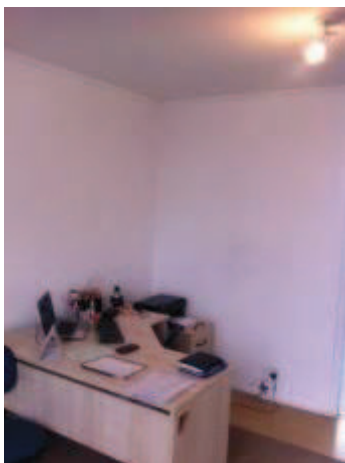


Foto 34: Mesa de trabalho de secretária existente na sala de estar.

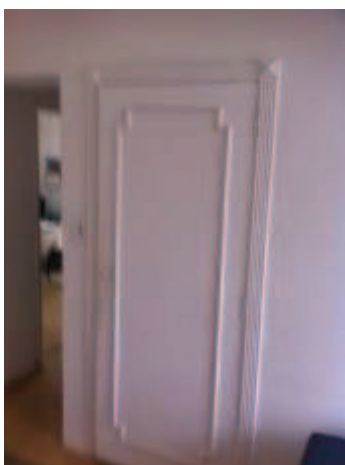


Foto 35: Porta da despensa existente na sala, ao lado do corredor de distribuição para os quartos.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

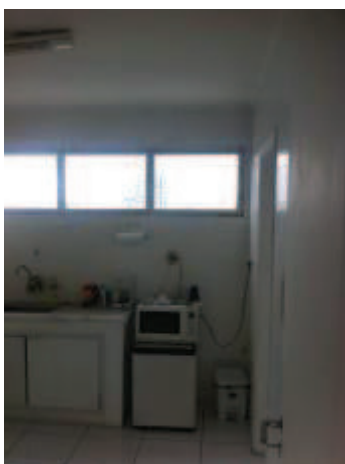


Foto 36: Cozinha.

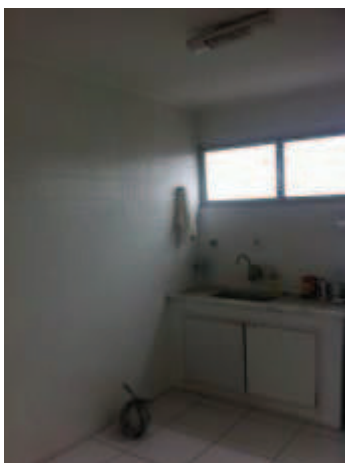


Foto 37: Nova vista da cozinha.



Foto 38: Porta da entrada de serviço.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

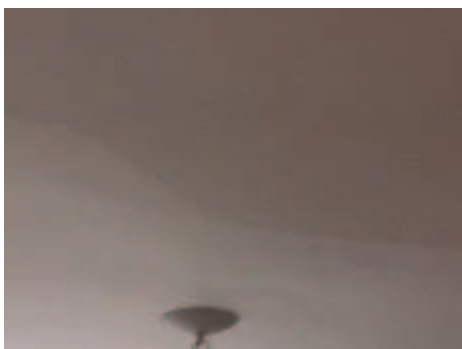


Foto 39: Infiltração no teto da cozinha.



Foto 40: Outra infiltração no teto da cozinha, com vista de fissura na parede ao fundo.



Foto 41: Área de serviço (foto 1).

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

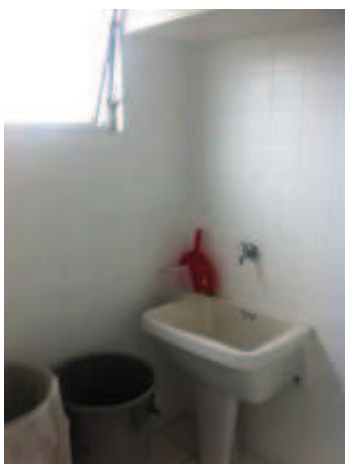


Foto 42: Área de serviço (foto 2).



Foto 43: Área de serviço (foto 3).



Foto 44: Teto da área de serviço com infiltração e descascamento da tinta de cobertura.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 45: Teto da área de serviço com infiltração e descascamento da tinta de cobertura, descolamento do gesso e da laje superior.

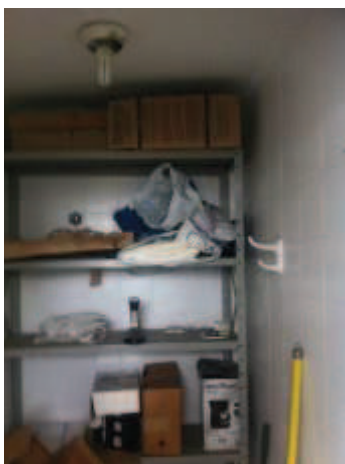


Foto 46: Quarto de serviço utilizado como depósito de materiais de escritório.

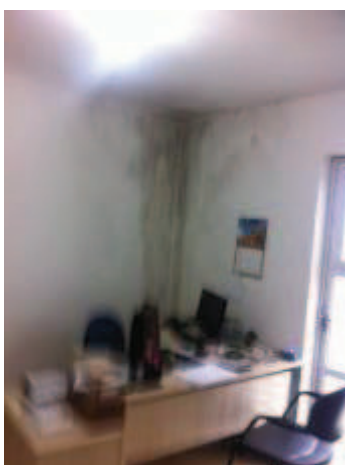


Foto 46: Vista do quarto 1, onde trabalha o locatário. Atenção para a sujeidade ao fundo, fruto de vazamento na laje de cobertura.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

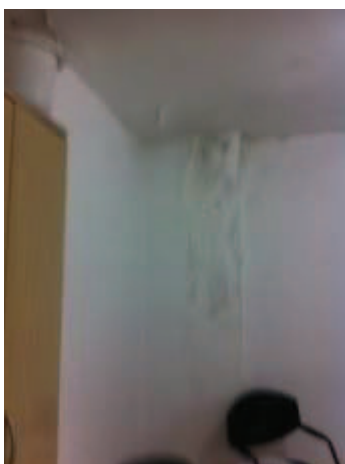


Foto 47: Nova vista do quarto 1, onde há outro ponto de vazamento e descascamento da pintura. Atenção para o balde colocado sobre o armário para coletar a água que percola pela laje e aflora no teto.



Foto 48: No detalhe, balde para coletar água que cai da laje e já provocou o descolamento da pintura do teto.

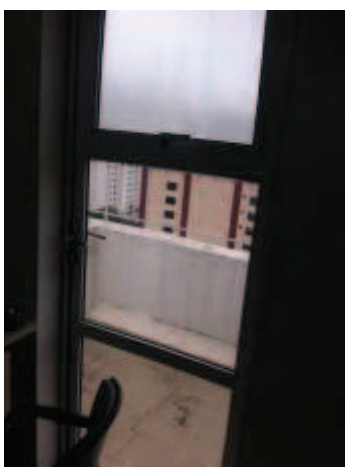


Foto 49: Porta do quarto 1 para a varanda. Essa é única forma de iluminação do cômodo.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 50: Box do banheiro ao lado do quarto 1. Este é o único banheiro da unidade, à exceção daquele localizado na área de serviço.

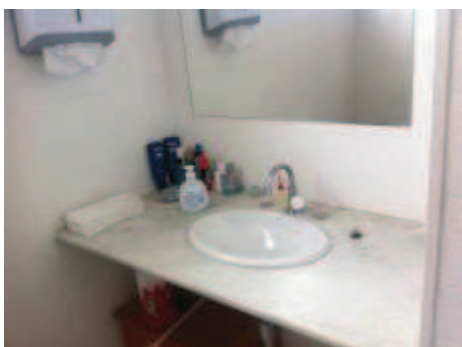


Foto 51: Lavatório do banheiro.

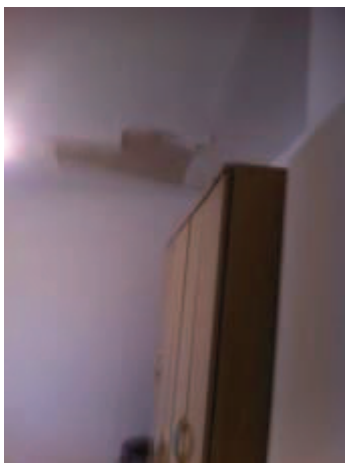


Foto 52: Visão parcial do quarto 2. Atenção para o descascamento da laje de cobertura.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

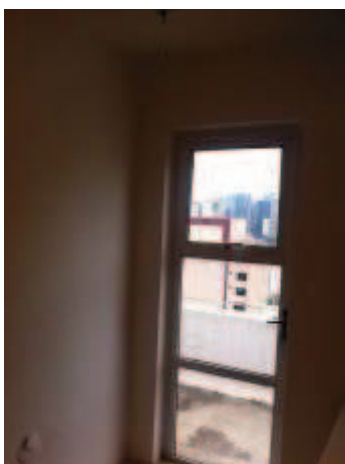


Foto 53: Porta de saída do quarto 2 para a varanda. Da mesma forma que no quarto 1, a porta envidraçada é a única forma de iluminação natural do aposento.



Foto 54: Varanda que liga os quartos 1 e 2. Detalhe das portas dos quartos.



Foto 55: Nova vista da varanda que liga os quartos 1 e 2.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 56: Vista para o entorno do edifício proporcionado pela varanda.

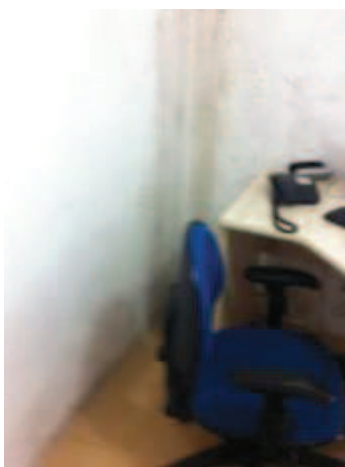


Foto 57: Quarto 3, também utilizado como posto de trabalho. Detalhe para o vazamento ao fundo.



Foto 58: Detalhe do vazamento entre a parede e o teto do quarto 3.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

7. ANÁLISE DO VALOR DO IMÓVEL

Para a realização na análise do valor do imóvel, utilizou-se uma combinação do “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” com o “Método de Tratamento por Fatores” (conforme IBAPE/SP, 2011). Essa composição de métodos parte de dados de mercado inicialmente coletados e aplica uma série de fatores que caracterizam o imóvel em análise. Portanto, seguiu-se o seguinte roteiro:

1. Verificação do valor de referência do imóvel com base em análise de imóveis semelhantes na Internet.
2. Consolidação das duas análises anteriores no valor de imóvel segundo dados de mercado.
3. Cálculo final do valor do imóvel através do método de “Tratamento por Fatores” (conforme IBAPE/SP, 2011).

7.1. Verificação de valores de mercado de imóveis semelhantes em sites na Internet

Uma das formas de avaliar o valor de um imóvel é realizar pesquisas a imóveis semelhantes na Internet. Com base nessa pesquisa, obtemos a informação sobre o valor médio por metro quadrado de imóveis semelhantes ao avaliado. A esses valores, será posteriormente aplicado o “Método de Tratamento por Fatores”.

Observe-se que os valores encontrados nos sites não foram objeto de negociação com os vendedores, existindo, portanto, possibilidades de redução nos valores abaixo. Outro aspecto relevante da pesquisa foi o ano de construção, que deveria ser o mais próximo de 1977 possível (data de construção do edifício).

Para efeitos de pesquisa na internet sobre o valor de venda de apartamentos na Região de Indianópolis e Moema, no município de São Paulo, os seguintes

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

sites foram considerados:(a) vivareal.com.br, (b) zapimoveis.com.br e (c) imovelweb.com.br⁵.

Características do imóvel (conforme apresentada no site)	Área (m2)	Valor Solicitado (R\$)	R\$/m2	Observações
<u>Imóvel 1:</u> Apartamento de três quartos, três banheiros e uma vaga de garagem.	79	980.000,00	12.405,00	Site VivaReal. Cód.: AS41382. Localização: Rua João Lourenço.
<u>Imóvel 2:</u> Apartamento com três dormitórios, dois banheiros, uma vaga de garagem, elevador, piscina, cozinha, quadra poliesportiva.	80	850.000,00	10.625,00	Site VivaReal. Cód.: AP2969. Localização: Rua João Lourenço.
<u>Imóvel 3:</u> Apartamento localizado a 5 quadras do Parque do Ibirapuera, próximo à Praça Pereira Coutinho, a comércio de luxo, supermercados, bancos e escolas renomadas. 80 metros área útil, 3 dormitórios sendo 1 suíte, dependência de empregada (quarto wc), andar alto, 2 por andar (social), 1 vaga. Condomínio com piscina adulto e infantil, fitness, salão de festas, quadra poliesportiva, playground e gerador.	80	960.000,00	12.000,00	Site VivaReal. Cód.: 423. Localização: Av. Vila Nova Conceição
<u>Imóvel 4:</u> Sala em dois ambientes, dormitórios com armários, cozinha planejada e área de serviço. Ótimo acabamento. Estrutura completa de lazer. Servido de ampla rede de serviços no entorno (farmácias, cabeleireiros, pet, mercados, etc.). Localizado a poucas quadras do parque Ibirapuera.	79	925.000,00	11.708,00	Site VivaReal. Cód.: AP19917. Localização: Rua João Lourenço, 763.
<u>Imóvel 5:</u> Apartamento localizado próximo ao Parque do Ibirapuera e a comércio, supermercados, agências de bancos. 3 dormitórios, 1 suíte, quarto de empregada e banheiro, 2 por andar, 1 vaga de garagem. Piscina adulto e infantil, sala de ginástica, salão de festas, quadra poliesportiva, playground e gerador.	80	860.000,00	10.750,00	Site VivaReal. Cód.: 0077. Localização: Rua João Lourenço, 763.

Tabela 1: Imóveis de referência utilizados na análise, com caracterização do mesmo, área, valor e página web onde foi localizado.

⁵ Apesar de ter sido considerado, não foram encontrados imóveis compatíveis com o analisado.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

Características do imóvel (conforme apresentada no site)	Área (m2)	Valor Solicitado (R\$)	R\$/m2	Observações
<u>Imóvel 6:</u> Excelente apartamento na Vila Nova Conceição, com piso em madeira, condomínio com piscina e academia. Próximo do Parque do Ibirapuera. Sacada. Piscina. Cozinha. Churrasqueira. Área de Serviço.	74	840.000,00	11.351,00	Site VivaReal. Cód.: AP12959. Localização: Rua Comendador Miguel Calfat.
<u>Imóvel 7:</u> 3 Dormitórios, Sala de Jantar, 1 Suítes, 1 Vagas, 2 Salas, 2 Banheiros, Cozinha, Área de Serviço, Dormitório Empregada, WC Empregada, Armário de Cozinha, Armário Embutido.	85	980.000,00	11.529,00	Site ZapImóveis. Cód.: IM010374266. Localização: Rua João Lourenço.
<u>Imóvel 8:</u> Lindo prédio, apartamento com living para 2 ambientes, copa cozinha, 3 dormitórios, 1 suíte, dependência de empregado, prédio bem elegante, conservado, piscina. Rodeado de prédios de alto padrão.	85	950.000,00	11.176,00	Site ZapImóveis. Cód.: IM09899428. Localização: Rua João Lourenço.

Tabela 1 (continuação): Imóveis de referência utilizados na análise, com caracterização do mesmo, área, valor e página web onde foi localizado.

Avaliando a tabela acima, chega-se a:

- Valor médio (Vm) por metro quadrado: R\$ 11.443,00, calculado a partir da média simples de R\$/m2 de cada um dos imóveis acima considerados.
- Desvio padrão (Dp) por metro quadrado: R\$ 602,67.

Por esses dados, o imóvel em análise, com área útil (Au) de 71,72 metros quadrados, gerou três valores: Valor 1: Limite inferior estimado, Valor 2: Limite superior estimado e Valor 3: Valor médio estimado, os quais estão indicados abaixo.

Tipo de valor do imóvel	Forma de cálculo	Valor segundo dados de mercado
Limite inferior estimado	$(Vm - Dp) * Au$	R\$ 777.468,79
Limite superior estimado	$(Vm + Dp) * Au$	R\$ 863.915,13
Valor médio estimado	$Vm * Au$	R\$ 820.691,96

Tabela 2: Valores de mercado calculados a partir das pesquisas em Internet.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

7.2. Cálculo do valor de mercado

Para o cálculo do valor de mercado foi utilizado, conforme indicado, o Método de Tratamento por Fatores.

Nesse método, são aplicados sobre o valor original do imóvel em análise, fatores de correção correspondentes a determinadas características desse imóvel. Essas correções buscam levar em conta desequilíbrios existentes entre as características do imóvel avaliado e as referências utilizadas. É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos do imóvel e os respectivos preços. Segundo prescreve o IBAPE/SP, os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. O valor original utilizado nesta análise corresponde ao Valor Médio Estimado calculado anteriormente. Os fatores utilizados estão indicados abaixo:

- ☑ Fator oferta: 0,9 (Fator consagrado no mercado e que é relativo a desconto de 10% sobre o valor original. O Fator Oferta reflete a elasticidade do mercado imobiliário no momento da análise).
- ☑ Fator frentes múltiplas: 0,95 (Fator praticado para 6ª Zona, Incorporações Padrão Alto)⁶.
- ☑ Fator relativo à topografia: 1,00⁷.
- ☑ Fator relativo ao obsolescimento e estado de conservação:
 - $Foc: R^8 * K (1 - R)$, onde:
 - R: Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal. $R = 20\%$ ⁹.

⁶ Ainda que se considera que o Edifício Cabo Verde não seja de alto padrão, a região possui essa característica, daí a utilização do fator 0,95.

⁷ Fator = 1, para terreno plano, conforme Tabela IBAPE/SP, pg. 22, na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011.

⁸ R e K segundo Conforme publicação “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP”, Tabela 2, pág. 35. Para a entrada na Tabela 2, utilizou-se Referência “f” (Estado da edificação necessitando de reparos simples a importantes), proveniente do Quadro “A”, pág. 34, da mesma publicação.

⁹ Conforme publicação “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP”, Tabela 1, pág. 33.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
 ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

- K: Coeficiente de Ross/Heideck. $K = 0,302$ (39 anos de construção, relativamente a 60 anos de vida referencial e estado de conservação “f”, conforme identificado na nota de rodapé 8)

Com base nesses fatores, os cálculos utilizados para avaliação do imóvel serão os seguintes:

Passo 1: Homogeneização dos dados da pesquisa às situações de referência encontradas na Internet.

$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$, onde:

V_u = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

V_o = Valor de Oferta ou preço observado nas pesquisas de Internet, correspondendo aos valores médios, com aplicação do desvio padrão.

$F_1, F_2, F_3 \dots F_n$ = Fatores ou Coeficientes de Oferta, de Frentes Múltiplas e Relativos à Topografia e ao obsolescimento e estado de conservação, conforme calculados acima.

Iremos calcular o valor do imóvel considerando os três valores obtidos através das pesquisas por Internet, ou seja, valor médio, valor médio somado ao desvio padrão e valor médio subtraído do desvio padrão. A tabela abaixo indica esses cálculos.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

Cálculos		Fatores	Limite inferior estimado (Valor médio - desvio padrão)	Valor médio estimado (Valor médio)	Limite superior estimado (Valor médio + desvio padrão)
Vo			R\$ 777.468,79	R\$ 820.691,96	R\$ 863.915,13
(Fi -1)	Fator oferta	0,90000		-0,10000	
	Fator frentes múltiplas	0,95000		-0,05000	
	Fator relativo à topografia	1,00000		0,00000	
	Fator relativo obsolescência e estado de conservação	0,04832		0,04832	
1 + Σ (Fi - 1)				0,89832	
Foc = R * K(1-R)				0,04832	
R				0,20000	
K				0,30200	
Vu = Vo * [1 + Σ (Fi - 1)]			R\$ 698.415,763	R\$ 737.244,002	R\$ 776.072,240

Tabela 3: Cálculo dos valores de mercado do imóvel em análise, utilizando-se as fórmulas acima para os valores médio, médio + desvio padrão e médio - desvio padrão.

Passo 2: Cálculo final. Essa tabela direciona a análise pericial e dá as bases para que a avaliação possa ser concluída. No entanto, o valor de avaliação deve ainda levar em conta os seguintes fatores:

- a) Desaceleração do mercado a partir do segundo semestre de 2015, conforme já indicado no Boletim FOCUS do mês de Outubro (26/10/15), onde se encontrava uma previsão pessimista do dólar para o fim desse ano, visão desanimadora sobre os dados esperados do PIB (retração de -3% em 2015 e -1,4 em 2016), da inflação (9,85% em 2015 e 6,22% para 2016) e da SELIC (14,25% a.a. em 2015 e 13% a.a. em 2016), que é a taxa que encarece financiamentos imobiliários¹⁰;
- b) Situação de penhora do imóvel.

Com base no valor calculado, e levando-se em conta os fatores acima, consideramos que:

- (a) O valor do imóvel (Vu) deva ser arbitrado entre o valor médio (R\$ 737.244,00) e o limite superior (R\$ 776.072,24), ou seja, R\$ 756.658,12.

¹⁰ Ver <http://www.lopes.com.br/blog/mercado-imobiliario/o-mercado-imobiliario-tendencias-e-previsoes/#axzz44QW7axyl>. Pesquisa realizada em 30/03/2016.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

- (b) A esse valor considera-se um campo de arbítrio¹¹ de 3%, a menor, associado aos itens a) a b), acima.
- (c) Portanto, sugerimos o valor de avaliação de mercado como sendo R\$ 733.958,38 (setecentos e trinta e três mil novecentos e cinquenta e oito reais e trinta e oito centavos) ou, em números redondos:

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
R\$ 734.000,00
(Setecentos e trinta e quatro mil reais)

¹¹ O campo de arbítrio na perícia é de até 15% do valor calculado e compreende fatores de consideração específica do perito.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nada mais havendo no momento a acrescentar, damos pôr encerrado o presente Laudo Técnico de Avaliação, que vai editado em 36 (trinta e seis) páginas, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, acompanhando ainda como anexa documentação de suporte do imóvel.

São Paulo, 25 de novembro de 2016.



Marcelo Abrantes Linguitte

Engenheiro Civil - CREA 5060595957/D

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

Exmo. Sra. Dra. Juíza de Direito da 13ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital - SP

Processo digital nº **1002478-04.2013.8.26.0100**

Ação: **Execução de Título Extrajudicial - Seguro**

Requerente: **BERKLEY INTERNATIONAL DO BRASIL SEGUROS**

Requerida: **FINAMBRA EMPREENDIMENTOS TURISTICOS LTDA - TIA AUGUSTA TURISMO e outros**

MARCELO ABRANTES LINGUITTE, Perito Judicial nomeado na presente ação (Fl. 425 dos autos), tendo desempenhado suas funções na conformidade das normas, preceitos e boas práticas em vigor, vem, mui respeitosamente, apresentar suas conclusões a V. Ex.^a., a partir das observações e constatações consubstanciadas no presente **Laudo Pericial** referente ao imóvel de **matrícula nº. 208.615**.

Termos em que,

P. Deferimento.

Sã o Paulo, 02 de dezembro de 2016.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

ÍNDICE

1. OBJETIVO DO TRABALHO, 3
 2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL VISTORIADO, 4
 3. PROCEDIMENTOS UTILIZADOS PARA ANÁLISE DO VALOR DE MERCADO, 5
 4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E DO SEU ENTORNO, 6
 5. CARACTERIZAÇÃO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO, 10
 6. RELATÓRIO TÉCNICO-FOTOGRAFICO, 12
 7. ANÁLISE DO VALOR DO IMÓVEL, 46
 - 7.1.Verificação de valores de mercado de imóveis semelhantes em sites na Internet, 46
 - 7.2.Cálculo do valor de mercado, 49
 8. CONSIDERAÇÕES FINAIS, 54
- ANEXO 1 - CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL - IPTU, 54

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo apresentar o resultado da avaliação do valor de imóvel de propriedade do Requerido para subsidiar de informações técnicas o processo ora em andamento. A vistoria pericial e as análises apresentadas levaram em consideração os seguintes aspectos:

- a) Localização do imóvel.
- b) Características da edificação.
- c) Tempo de construção.
- d) Áreas útil e total.
- e) Estado de conservação do imóvel.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
 ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL VISTORIADO

Localização	Rua Graúna, 307 - Apto. 1 - Andar Térreo - Saúde (Vila Uberabinha) - 21º Subdistrito
Nome do condomínio	Edifício Fortunato
Matrícula do imóvel	208.615 (Fl. 369 dos autos)
Local de registro	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (Fl. 368 dos autos)
Cadastro do Imóvel	041.079.0061-4
Contribuinte identificado no cadastro do imóvel	Fortunato (CPF 206.633.828-15) ¹
Ano de construção corrigido	1970
Propriedade do imóvel	Augusta Naressi Fortunato (RG 8.118.038 - SSP/SP e CPF 668.622.218-68) e Paschoal Fortunato (RG 8.118.037 e CPF 206.633.828-15) (Fl. 369 dos autos)
Uso atual do imóvel	Escritório de arquitetura e decoração

¹ Ver Anexo 1 “Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU”, obtido no dia 02/12/2016, no endereço http://notcertiptu.prefeitura.sp.gov.br/PaginasRestritas/frm003_Gerar_Cert_Dados_Cad.aspx

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

3. PROCEDIMENTOS UTILIZADOS PARA ANÁLISE DO VALOR DE MERCADO

Para que o estudo pudesse fornecer as informações sobre o valor de mercado do imóvel da forma mais precisa possível, foram seguidos os procedimentos indicados abaixo e detalhados ao longo deste laudo. A metodologia utilizada para valoração do imóvel foi a do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, segundo preconizado na norma².

- I. Realização de vistoria no imóvel incluso no do processo, com o registro fotográfico do mesmo³.
- II. Verificação das informações presentes na matrícula do imóvel.
- III. Verificação de valores de mercado de imóveis semelhantes em sites na Internet.
- IV. Aplicação das normas técnicas relativas à avaliação de imóveis urbanos⁴, utilizando o conceito de “similaridade”, uma vez que não foi possível a realização da vistoria à unidade 191-B.

² Norma para avaliação de imóveis urbanos, IBAPE/SP: 2011.

³ Houve uma tentativa de vistoria do imóvel, em 09/09/2016, a qual resultou frutífera e suficiente para a realização deste laudo.

⁴ As normas técnicas nas quais se baseiam este laudo são as seguintes:

(a) Resolução do CONMETRO nº 12, de 12.10.1988 - Quadro Geral de Unidades de Medida.

(b) Leis Federais nº 6766/79 e 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano.

(c) Lei Federal nº 8.245/91, que dispõe sobre locações de imóveis urbanos.

(d) ABNT NBR 14653-1:2001 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais.

(e) ABNT NBR 14653-2:2011 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos.

(f) Norma Básica de Perícias em Engenharia do IBAPE/SP.

(g) Norma para avaliação de imóveis urbanos, IBAPE/SP: 2011.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
 ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E DE SEU ENTORNO

Tipo de imóvel	Unidade habitacional de condomínio
Localização	Rua Graúna, 307 - Apto. 1 - Andar Térreo - Saúde (Vila Uberabinha) - 21º Subdistrito
Área total	151,05 m ² (Fl. 369 dos autos)
Área útil	91,94 m ² (Fl. 369 dos autos)
Ocupação da região⁵	A região onde se encontra o imóvel, conta com uma ocupação mista: residencial, com predominância de condomínios de padrão construtivo classificado como alto e comercial classificado como médio a alto. Segundo a classificação Ibape (2011), a zona onde se encontra o imóvel corresponde ao Grupo II (Zonas de uso residencial ou comercial e ocupação vertical - zonas de incorporação) e 6ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Alto.
Logradouros de grande movimentação próximos ao imóvel	Av. Santo Amaro (240m aprox.), Av. Pavão (240m aprox.), Av. Hélio Pellegrino (260m aprox.), Av. Macuco (185m aprox.), Av. Ibirapuera (900m aprox.).

⁵ Para a classificação das edificações, foi utilizada a “Classificação das Edificações Urbanas” proposta no livro “Aprendendo a Avaliar Imóveis Urbanos”, do especialista Fábio Gomes de Aguiar. Editora Agbook. São Paulo, 2012 e também a norma técnica Ibape.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
 ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

<p>Melhoramentos públicos</p>	<p>O local é provido de todos os melhoramentos públicos que se fazem presentes na região, como redes públicas de água e esgoto, rede de energia elétrica, iluminação pública, redes de telefonia e de TVs a cabo, sarjetas, guias, pavimentação asfáltica, passeios públicos, coleta de lixo e transporte público nas principais vias locais.</p>
<p>Aparelhos urbanos e oferta de serviços</p>	<p>O entorno da edificação é provido de uma ampla gama de instituições, aparelhos urbanos e oferta de serviços, entre elas:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Instituições de ensino: Escola Waldorf São Paulo, Escola Móbile, Escola Novo Ângulo Novo Esquema, Escola de Enfermagem do Hospital do Servidor Público Municipal, Escola Viva, Escola Nova Lourenço Castanho, Escola Estadual Professor Napoleão de Carvalho Freire, Escola Estadual Ministro Costa Manso, FMU Campus Santo Amaro, Universidade Anhembi Morumbi Campus Vila Olímpia. ✓ Serviços de saúde: Hospital Samaritano, Hospital Santa Paula, Ophtal Hospital Especializado, Hospital dos Olhos, Hospital e Maternidade São Luiz, Hospital Sírio Libanês Unidade Itaim, Hopsital Israelita Albert Einstein Unidade Ibirapuera. ✓ Serviços de lazer e cultura (relativamente deficitário): Parque Ibirapuera (Aprox. 1.000m), Parque Municipal Mário Pimenta Camargo (Aprox. 1.500m), diversas academias de ginástica nas proximidades.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

	<ul style="list-style-type: none">✓ Supermercados e comércio: St. Marché, Pão de Açúcar, Extra, Dia Supermercado, além de amplo comércio de rua (nível médio a alto) nas imediações e ruas da região.✓ Restaurantes e hotéis: oferta importante de restaurantes de diversos níveis financeiros e especialidades, tais como Restaurante Sálvia, Gattai Sushi, Al Mare, Os Gauleses, Ladrillo Parrilla Argentina, Mexicaníssimo, Restaurante América. Significativa oferta de serviço hoteleiro de padrão média a alto, incluindo Hotel Transamérica, Mercure São Paulo, Mercure São Paulo Privilege, Bourbon Convention Ibirapuera Hotel e Mercure São Paulo Times Square Hotel.✓ Ampla oferta de postos de gasolina, rede de agências bancárias, padarias.
--	--

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

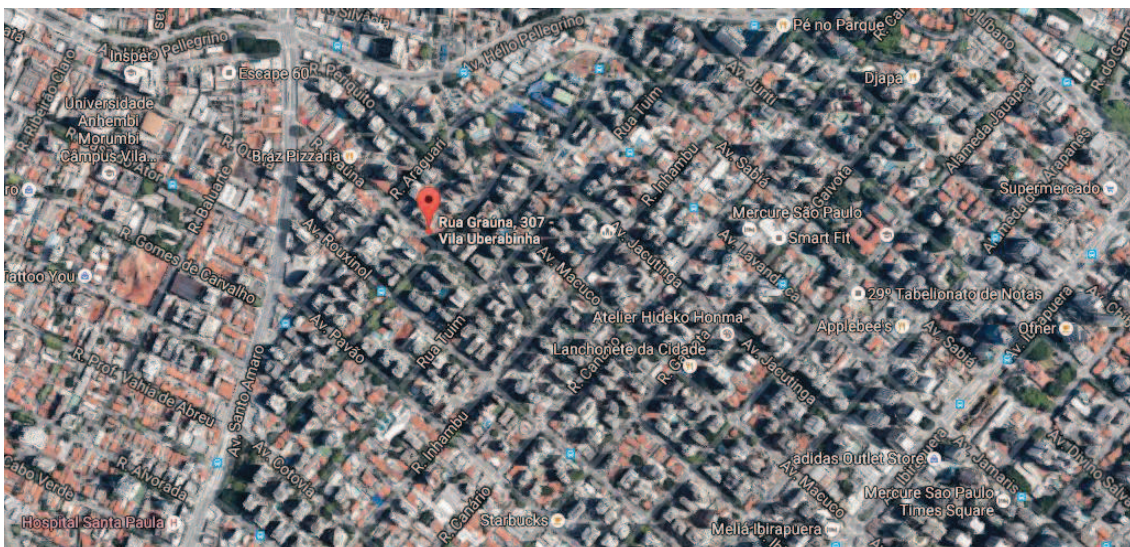


Figura 1: Visualização por satélite da localização do imóvel. Fonte: www.google.com.br/maps.

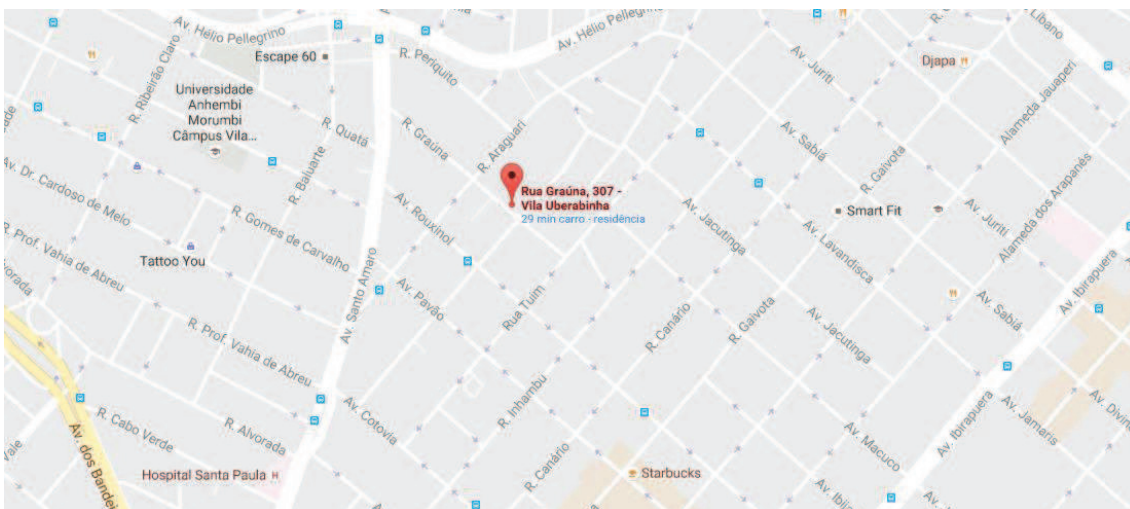


Figura 2: Localização do imóvel em relação à vizinhança. Fonte: www.google.com.br/maps.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIRO AMARAL FILHO, liberado nos autos em 09/01/2017 às 16:24. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002478-04.2013.8.26.0100 e código 2AA.C9B3.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

5. CARACTERIZAÇÃO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O condomínio Fortunato é de padrão médio, tanto em suas instalações, quanto em seu acabamento. Apresenta, no entanto, certo charme, devido à sua fachada, em ladrilhos branco e preto compondo desenho xadrez, que conferem à edificação aspecto *Vintage*, tão valorizado atualmente. É composto por três andares, duas unidades por andar. Não possui elevador⁶. Sua entrada é pela lateral. Cada unidade padrão possui dois dormitórios, e não conta com vaga de garagem. Há um banheiro na área e social e outro na área de serviço (este transformado em copa pelos atuais usuários).

A unidade 01, objeto deste laudo, devido às características construtivas que a sua localização no piso térreo lhe traz, apresenta um espaço externo exclusivo, cujo acesso se dá pela área de serviço, e que também permite saída para a rua por uma outra porta lateral (que não a principal), fato que não se encontra nas demais unidades.

Não há guarita e a entrada dos moradores se dá por meio de chave em portão metálico, ou por meio de concessão de acesso após identificação pelo interfone.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Como se verá, a unidade vistoriada apresenta excelente estado de conservação, ainda que se considere que esteja adaptada a um uso que não é o seu original. Mesmo assim, julgamos não serem necessárias reformas de porte significativo para que ela volte às suas características residenciais originais. Não foram identificados vazamentos, a pintura encontra-se íntegra, bem como o piso, de taco de madeira. A unidade conta com armários embutidos nos quartos e pequena área de serviço, transformada em copa para a equipe de escritório.

⁶ Se por um lado, isto apresenta um problema de deslocamento interno, por outro, é atrativo para locação, na medida em que os gastos com energia e manutenção são significativamente menores, diminuindo o custo condominial.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

Apesar de 46 anos de construção, o condomínio também se encontra em ótimo estado de conservação, tanto em suas áreas externas, quanto internas.

Apesar de seu bom estado, a unidade, como informado, é hoje utilizada como escritório. Isto ocasionou a mudança do uso de seus cômodos, com algum impacto nos componentes construtivos desses cômodos. O exemplo mais evidente é a cozinha, localizada à direita de quem entra na unidade, e que foi transformada em uma sala, com retirada de elementos típicos de uma cozinha, como pia. Isto irá trazer custos importantes quando da requalificação do espaço, trazendo-o a seu uso original.

Este laudo tomou como premissa que o uso da unidade será eminentemente residencial.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

6. RELATÓRIO TÉCNICO-FOTOGRAFICO

A seguir, apresentamos a edificação, bem como suas instalações. Em cada uma das fotos, apresentamos, quando necessários, comentários fruto da vistoria.



Foto 1: Fachada do Edifício Fortunato.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 2: Detalhe da fachada do Edifício Fortunato.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 3: Detalhe das janelas, jardins frontais e ladrilhos da fachada. Atenção para a entrada do condomínio (ao fundo, à direita).

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 4: Portão de entrada do edifício. Atenção para o interfone com numeração das unidades e caixas de correspondências.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 5: Vista que se tem a partir da entrada principal do edifício.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 6: Entrada lateral do edifício, com portão metálico ao fundo.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 7: Entrada do edifício, feita por sua lateral. Atentar para a boa manutenção do condomínio e para a preservação de sua qualidade.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

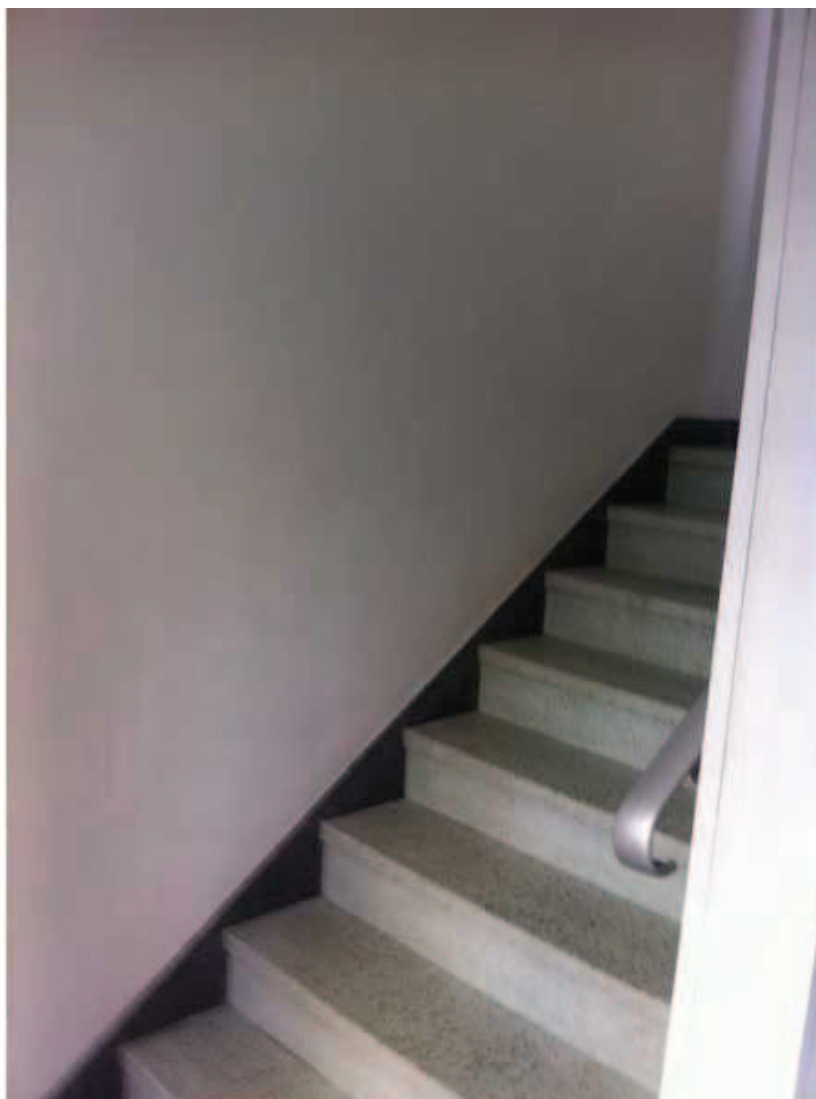


Foto 8: Escada localizada logo após a porta de entrada do edifício e que dá acesso aos demais andares.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 9: Porta de acesso à unidade, vista a partir do hall de entrada do edifício.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 10: Vista da porta de entrada, a partir da sala da unidade. As janelas estão em bom estado de conservação e em perfeito funcionamento.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 11: Vista da porta de entrada, a partir da sala da unidade, com detalhe (à esquerda) da porta de acesso à biblioteca, que originalmente era uma cozinha.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 12: Logo após a entrada da unidade, do lado direito de quem entra, há um cômodo, originalmente uma cozinha, e que foi transformado em biblioteca.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 13: Mesmo quarto da foto anterior, com detalhe do caixilho e da porta que conduz à área de serviço.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

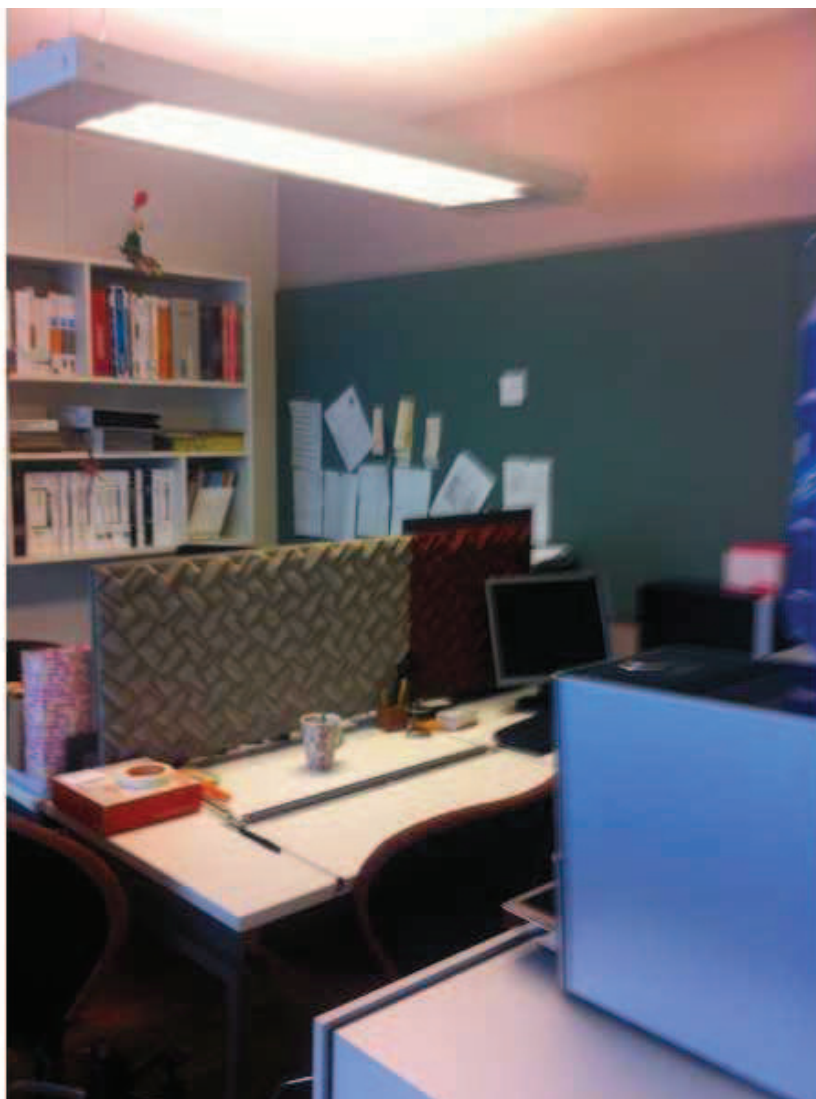


Foto 14: Sala da unidade, transformada em sala de escritório, com diversos postos de trabalho. Apesar do uso ser distinto do originalmente previsto, pinturas, pisos e demais elementos encontram-se íntegros.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 15: Vista da sala a partir da entrada da unidade. Atenção para o bom estado de conservação do piso, em taco de madeira.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 16: Detalhe do caixilho da sala.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
 ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 17: Nova vista da sala, com detalhes nos postos de trabalho da equipe do escritório.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 18: Hall de distribuição para quartos e banheiro da unidade.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 19: Entrada do primeiro quarto, também transformado em escritório.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 20: Primeiro quarto.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

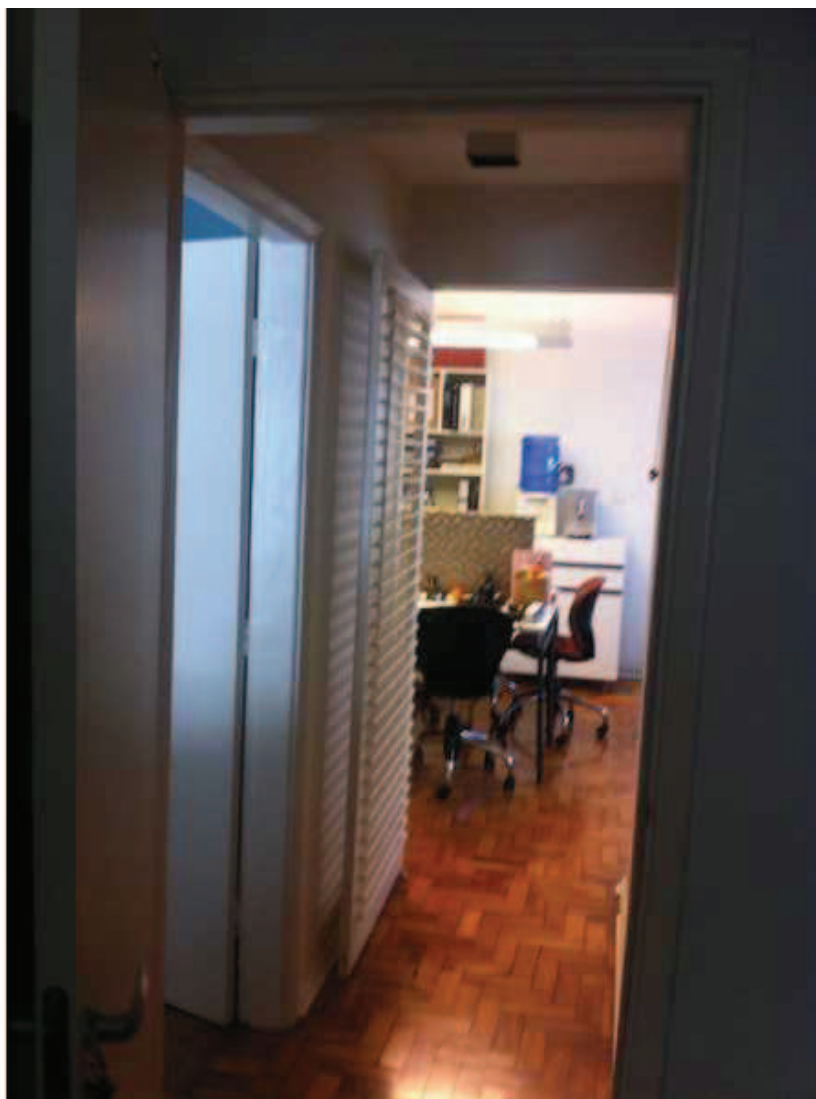


Foto 21: Vista do hall para quartos a partir do primeiro quarto.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 22: Entrada do segundo quarto.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

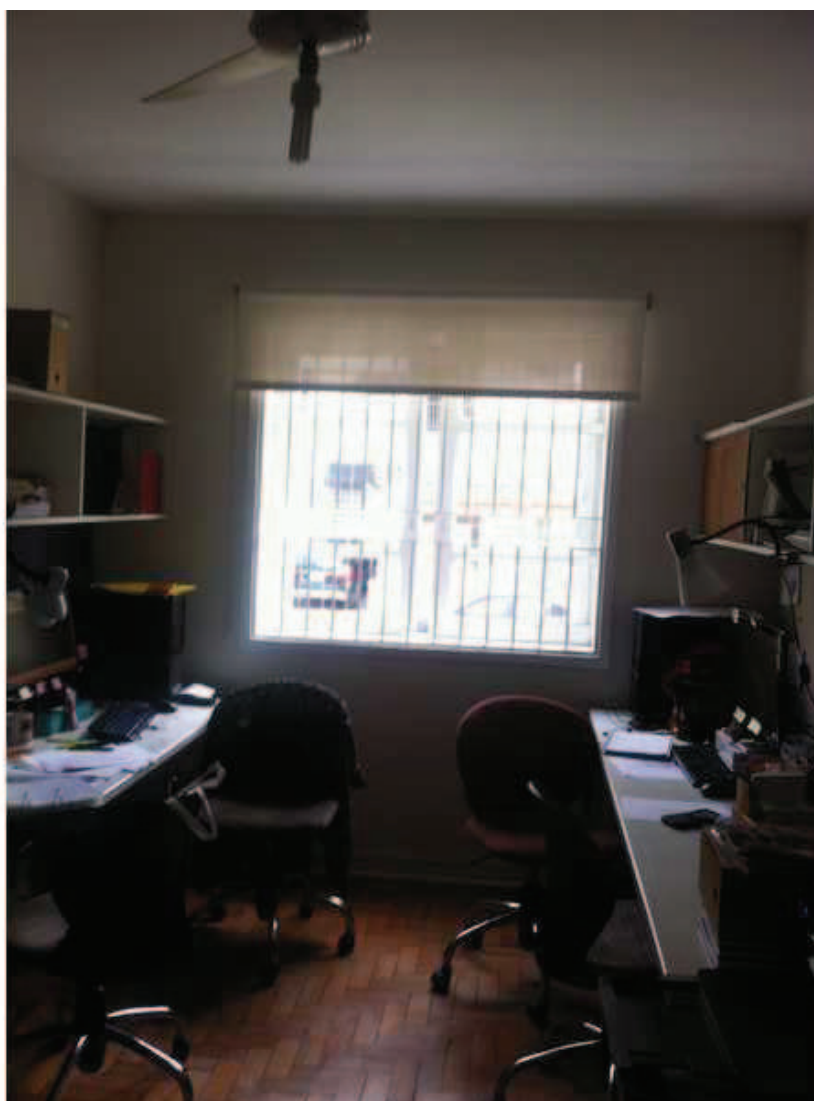


Foto 23: Visão do segundo quarto.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 24: Vista da saída do segundo quarto, com destaque para armário embutido.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

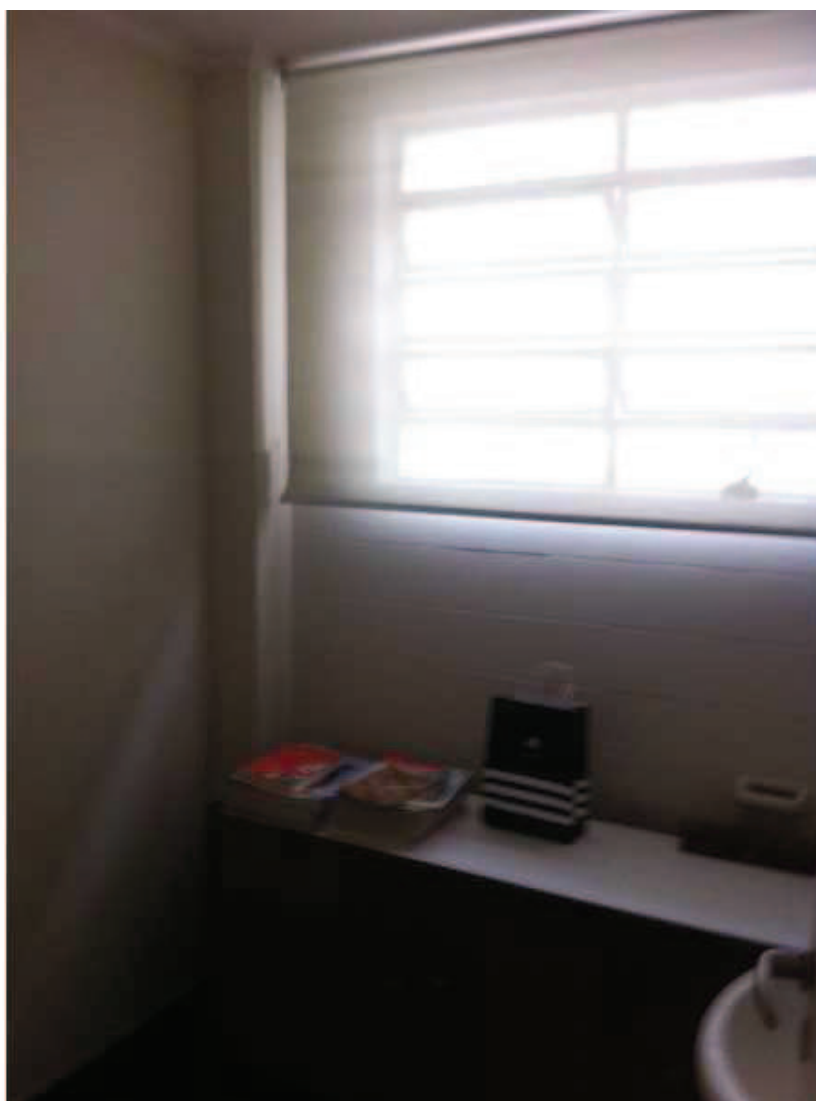


Foto 25: Banheiro da unidade, também em bom estado de conservação. Azulejos originais foram pintados.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 26: Detalhe de peças sanitárias do banheiro.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 27: Área de serviço transformada em espaço de refeições e café. Atentar para banheiro de serviço ao fundo, transformado em copa.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 28: Detalhe do banheiro de serviço transformado em copa.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 29: Armários e micro-ondas no banheiro de serviço transformado em copa.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 30: Detalhe do escorredor de louças, tendo tubulação aparente ao fundo, bem como fiação onde estão conectados o micro-ondas e a geladeira.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 31: Espaço externo à unidade, de uso exclusivo da mesma. Detalhe de despensa da unidade.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 31: Detalhe do toldo da área exclusiva da unidade, com a porta de saída ao fundo. Esta porta é de uso apenas da unidade.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 32: Nova vista da área externa exclusiva da unidade.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D



Foto 33: Vista da porta pertencente à área externa exclusiva da unidade.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

7. ANÁLISE DO VALOR DO IMÓVEL

Para a realização na análise do valor do imóvel, utilizou-se uma combinação do “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” com o “Método de Tratamento por Fatores” (conforme IBAPE/SP, 2011). Essa composição de métodos parte de dados de mercado inicialmente coletados e aplica uma série de fatores que caracterizam o imóvel em análise. Portanto, seguiu-se o seguinte roteiro:

1. Verificação do valor de referência do imóvel com base em análise de imóveis semelhantes na Internet.
2. Consolidação das duas análises anteriores no valor de imóvel segundo dados de mercado.
3. Cálculo final do valor do imóvel através do método de “Tratamento por Fatores” (conforme IBAPE/SP, 2011).

7.1. Verificação de valores de mercado de imóveis semelhantes em sites na Internet

Uma das formas de avaliar o valor de um imóvel é realizar pesquisas a imóveis semelhantes na Internet. Com base nessa pesquisa, obtemos a informação sobre o valor médio por metro quadrado de imóveis semelhantes ao avaliado. A esses valores, será posteriormente aplicado o “Método de Tratamento por Fatores”.

Observe-se que os valores encontrados nos sites não foram objeto de negociação com os vendedores, existindo, portanto, possibilidades de redução nos valores abaixo. Outro aspecto relevante da pesquisa foi o ano de construção, que deveria ser o mais próximo de 1970 possível (data de construção do edifício).

Para efeitos de pesquisa na internet sobre o valor de venda de apartamentos, consideramos as seguintes regiões: Vila Nova Conceição, Indianópolis, Moema e Itaim. Os seguintes sites foram considerados: (a) vivareal.com.br e (b) zapimoveis.com.br.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

Características do imóvel (conforme apresentada no site)	Área (m2)	Valor Solicitado (R\$)	R\$/m2	Observações
<u>Imóvel 1:</u> Apartamento com 2 dormitórios, área de serviço bem arejada com quarto de empregada e banheiro, 1 vaga de garagem, imóvel todo pintado com parte elétrica reformada e piso renovado.	94	900.000,00	9.574,00	Site VivaReal. Cód.: 488587. Localização: Rua Bandeira Paulista (Itaim Bibi).
<u>Imóvel 2:</u> Apartamento à venda no Itaim, próximo av. Nove de Julho e Tabapuã, 97m ² úteis, living amplo e iluminado para 2 ambientes, 3 dormitórios sendo 1 suíte com armários embutidos, banheiro social completo, sala de estar e jantar integradas, piso laminado, copa/cozinha, área de serviço, dependência de empregada com wc, 1 vaga de garagem.	97	930.000,00	9.587,00	Site VivaReal. Cód.: AP1575. Localização: Jesuíno Arruda (Itaim Bibi).
<u>Imóvel 3:</u> O apartamento de 98 metros quadrados no bairro Itaim Bibi com 2 quartos e 2 banheiros. Próximo a hospitais, parques, transporte coletivo e shoppings. Tem espaço jardinado. Além disso sistema de segurança para você e sua família. Elevador que garante o transporte das suas malas e compras.	98	650.000,00	6.632,00	Site VivaReal. Cód.: AP00202A. Localização: Rua Romilda Margarita Gabriel (Itaim Bibi).
<u>Imóvel 4:</u> Totalmente repaginado com qualidade e bom gosto!!! Pronto para morar!!! A oportunidade para viver muito bem em um bairro como o Itaim!! Espaço de 105 m ² de área útil bem distribuídos em 02 dormitórios, sendo que um é suíte, sala de estar integrada à cozinha, banheiro social. Completo!!!	105	760.000,00	7.238,00	Site VivaReal. Cód.: 729883. Localização: (Itaim Bibi).
<u>Imóvel 5:</u> Excelente localização no Itaim Bibi, próximo do principal centro financeiro e comercial da região, Faria Lima e Juscelino Kubitschek, Rua arborizada e tranquila. Apartamento amplo e arejado, totalmente reformado, sem vaga de garagem, mas com estacionamento próximo.	90	850.000,00	9.444,00	Site VivaReal. Cód.: 2-IM116877. Localização: Rua Itacema (Itaim Bibi).

Tabela 1: Imóveis de referência utilizados na análise, com caracterização do mesmo, área, valor e página web onde foi localizado.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

Características do imóvel (conforme apresentada no site)	Área (m2)	Valor Solicitado (R\$)	R\$/m2	Observações
<u>Imóvel 6:</u> Oportunidade em Moema, 3 dormitórios com 1 suíte, e 2 vagas de garagem. Facilidade de transporte para toda a cidade, ótima oferta gastronômica e de comercio em geral. Próximo ao shopping Ibirapuera e Aeroporto de Congonhas	128	900.000,00	7.031,00	Site ZapImóveis. Cód.: IM010061527. Localização: Rua Graúna (Vila Uberabinha)
<u>Imóvel 7:</u> Apartamento totalmente reformado com 105m2, 2 dormitórios mais 1 dormitório reversível, living amplo para 2 ambientes, 2 banheiros, cozinha, área de serviço e 1 vaga na garagem. O prédio possui playground e salão de festas. Ótima localização, próximo de lojas, mercados e restaurantes. Fácil acesso a Av. Santo Amaro.	105	750.000,00	7.143,00	Site ZapImóveis. Cód.: IM010236666. Localização: Rua Graúna (Vila Uberabinha).
<u>Imóvel 8:</u> Prédio situado no coração de Moema. Próximo às 2 Estações do Metrô que estão sendo terminadas em Moema. Próximo à Clínicas/Hospitais - Academias - Bancos - Farmácias - Restaurantes - Supermercados Longe da rota de Aviões e próximo (dá para ir a pé) do Parque Ibirapuera. O Colégio MÓBILE está situado à poucas quadras deste Apartamento, dando para ir à pé.	80	750.000,00	9.375,00	Site ZapImóveis. Cód.: IM010248001. Localização: Rua João Lourenço.

Tabela 1 (continuação): Imóveis de referência utilizados na análise, com caracterização do mesmo, área, valor e página web onde foi localizado.

Avaliando a tabela acima, chega-se a:

- Valor médio (Vm) por metro quadrado: R\$ 8.253,00, calculado a partir da média simples de R\$/m2 de cada um dos imóveis acima considerados.
- Desvio padrão (Dp) por metro quadrado: R\$ 1.340,85.

Por esses dados, o imóvel em análise, com área útil (Au) de 91,94 metros quadrados, gerou três valores: Valor 1: Limite inferior estimado, Valor 2: Limite superior estimado e Valor 3: Valor médio estimado, os quais estão indicados abaixo.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
 ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

Tipo de valor do imóvel	Forma de cálculo	Valor segundo dados de mercado
Limite inferior estimado	$(Vm - Dp) * Au$	R\$ 635.502,77
Limite superior estimado	$(Vm + Dp) * Au$	R\$ 882.058,87
Valor médio estimado	$Vm * Au$	R\$ 758.780,82

Tabela 2: Valores de mercado calculados a partir das pesquisas em Internet.

7.2. Cálculo do valor de mercado

Para o cálculo do valor de mercado foi utilizado, conforme indicado, o Método de Tratamento por Fatores.

Nesse método, são aplicados sobre o valor original do imóvel em análise, fatores de correção correspondentes a determinadas características desse imóvel. Essas correções buscam levar em conta desequilíbrios existentes entre as características do imóvel avaliado e as referências utilizadas. É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos do imóvel e os respectivos preços. Segundo prescreve o IBAPE/SP, os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. O valor original utilizado nesta análise corresponde ao Valor Médio Estimado calculado anteriormente. Os fatores utilizados estão indicados abaixo:

- Fator oferta: 0,9 (Fator consagrado no mercado e que é relativo a desconto de 10% sobre o valor original. O Fator Oferta reflete a elasticidade do mercado imobiliário no momento da análise).
- Fator frentes múltiplas: 0,95 (Fator praticado para 6ª Zona, Incorporações Padrão Alto)⁷.
- Fator relativo à topografia: 1,00⁸.
- Fator relativo ao obsolescimento e estado de conservação:

⁷ Ainda que se considera que o Edifício Fortunato não seja de alto padrão, a região possui essa característica, daí a utilização do fator 0,95.

⁸ Fator = 1, para terreno plano, conforme Tabela IBAPE/SP, pg. 22, na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
 ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

- Foc: $R^9 * K (1 - R)$, onde:
 - R: Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal. $R = 20\%$ ¹⁰.
 - K: Coeficiente de Ross/Heideck. $K = 0,157$ (46 anos de construção, relativamente a 60 anos de vida referencial e estado de conservação “g”, conforme identificado na nota de rodapé 8)

Com base nesses fatores, os cálculos utilizados para avaliação do imóvel serão os seguintes:

Passo 1: Homogeneização dos dados da pesquisa às situações de referência encontradas na Internet.

$Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) \dots + (Fn -1)]\}$, onde:

Vu = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

Vo = Valor de Oferta ou preço observado nas pesquisas de Internet, correspondendo aos valores médios, com aplicação do desvio padrão.

F1, F2, F3... Fn = Fatores ou Coeficientes de Oferta, de Frentes Múltiplas e Relativos à Topografia e ao obsolescimento e estado de conservação, conforme calculados acima.

Iremos calcular o valor do imóvel considerando os três valores obtidos através das pesquisas por Internet, ou seja, valor médio, valor médio somado ao desvio padrão e valor médio subtraído do desvio padrão. A tabela abaixo indica esses cálculos.

⁹ R e K segundo Conforme publicação “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP”, Tabela 2, pág. 35. Para a entrada na Tabela 2, utilizou-se Referência “g” (Estado da edificação necessitando de reparos importantes), proveniente do Quadro “A”, pág. 34, da mesma publicação.

¹⁰ Conforme publicação “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP”, Tabela 1, pág. 33.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
 ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

Cálculos		Fatores	Limite inferior estimado (Valor médio - desvio padrão)	Valor médio estimado (Valor médio)	Limite superior estimado (Valor médio + desvio padrão)
Vo			R\$ 635.502,77	R\$ 758.780,82	R\$ 882.058,87
(Fi -1)	Fator oferta	0,90000		-0,10000	
	Fator frentes múltiplas	0,95000		-0,05000	
	Fator relativo à topografia	1,00000		0,00000	
	Fator relativo obsolescimento e estado de conservação	0,02512		0,02512	
1 + Σ (Fi - 1)				0,87512	
Foc = R * K(1-R)				0,02512	
R				0,20000	
K				0,15700	
Vu = Vo * [1 + Σ (Fi - 1)]			R\$ 556.141,186	R\$ 664.024,271	R\$ 771.907,356

Tabela 3: Cálculo dos valores de mercado do imóvel em análise, utilizando-se as fórmulas acima para os valores médio, médio + desvio padrão e médio - desvio padrão.

Passo 2: Deságio referente à ausência de garagem e elevador.

Os imóveis considerados nas análises acima possuem, via de regra, garagem e elevador. Para que possamos adequar os valores calculados no item anterior ao perfil do imóvel em análise, é necessário aplicar um valor de deságio para a ausência de garagem e a de elevador.

Como praxe, o mercado considera que um apartamento sem vaga de garagem seja desvalorizado entre 5% e 15%, dependendo da existência de outros aspectos do edifício que, de alguma maneira, minimizam o impacto negativo da ausência de garagem, tais como piscina, playground, sala de ginástica etc. Como o edifício onde se localiza o imóvel em análise não possui nenhum desses equipamentos, mas localiza-se em uma região com estacionamentos no entorno, consideraremos o deságio de 10% do valor do imóvel.

Quanto ao elevador, o custo estimado de um elevador é cerca de R\$ 10.000,00 por andar. Sendo que os apartamentos pesquisados tinham normalmente quatro unidades por andar, o custo por unidade seria de R\$ 2.500,00.

Portanto:

$D_{\text{garagem}} = 10\%$ do valor do imóvel.

$D_{\text{elevador}} = \text{R\$ } 2.500,00$.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
 ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

Assim, os valores da Tabela 3 são ajustados para:

$V_u = V_o * [1 + \sum (F_i - 1)]$		R\$ 556.141,186	R\$ 664.024,271	R\$ 771.907,356
Dgaragem	10%	R\$ 55.614,119	R\$ 66.402,427	R\$ 77.190,736
Delevador			R\$ 2.500,000	
Valor com deságios		R\$ 498.027,068	R\$ 597.621,844	R\$ 694.716,620

Tabela 4: Cálculo dos valores do imóvel aplicando-se deságio relativo à ausência de garagem e à ausência de elevador.

Passo 3: Avaliação Final.

As tabelas 3 e 4 direcionam a análise pericial e dão as bases para que a avaliação possa ser concluída no passo seguinte. No entanto, o valor de avaliação deve ainda levar em conta os seguintes fatores:

- a) Desaceleração do mercado a partir do segundo semestre de 2015, conforme já indicado no Boletim FOCUS do mês de Outubro (26/10/15), onde se encontrava uma previsão pessimista do dólar para o fim desse ano, visão desanimadora sobre os dados esperados do PIB (retração de -3% em 2015 e -1,4 em 2016), da inflação (9,85% em 2015 e 6,22% para 2016) e da SELIC (14,25% a.a. em 2015 e 13% a.a. em 2016), que é a taxa que encarece financiamentos imobiliários¹¹;
- b) Situação de penhora do imóvel.

Com base no valor calculado, e levando-se em conta os fatores acima, consideramos que:

- (a) O valor do imóvel (Vu) como sendo valor médio calculado, ou seja, R\$ 597.621,84.
- (b) A esse valor considera-se um campo de arbítrio¹² de 10%, a menor, associado aos itens a) a b), acima.

¹¹ Ver <http://www.lopes.com.br/blog/mercado-imobiliario/o-mercado-imobiliario-tendencias-e-previsoes/#axzz44QW7axyI>. Pesquisa realizada em 30/03/2016.

¹² O campo de arbítrio na perícia é de até 15% do valor calculado e compreende fatores de consideração específica do perito.

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

(c) Portanto, sugerimos o valor de avaliação de mercado como sendo R\$ 537.859,66 (quinhentos e trinta e sete mil oitocentos e cinquenta e nove reais e sessenta e seis centavos) ou, em números redondos:

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
R\$ 538.000,00
(Quinhentos e trinta e oito mil reais)

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nada mais havendo no momento a acrescentar, damos pôr encerrado o presente Laudo Técnico de Avaliação, que vai editado em 55 (cinquenta e cinco) páginas, incluindo o anexo, sendo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito.

São Paulo, 02 de dezembro de 2016.



Marcelo Abrantes Linguitte

Engenheiro Civil - CREA 5060595957/D

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
 ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

ANEXO 1 - Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 041.078.0081-4

Local do Imóvel:
 R GRAUNA, 307 - APTO 1
 CEP 04514-001
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 R GRAUNA, 307 - APTO 1
 CEP 04514-001

Contribuinte(s):
 CPF 208.633.828-15 PASCHOAL FORTUNATO

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²)	400	Terreno (m)	10,00
Área não incorporada (m²)	0	Fração ideal	0,1856
Área total (m²)	400		
Dados cadastrais de construção:			
Área construída (m²)	128	Padrão de construção	2-C
Área ocupada pela construção (m²)	300	Uso: residência	
Ano de construção corrigido:	1970		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	3.429,00		
- da construção:	1.894,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	335.908,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	111.519,00		
Base de cálculo do IPTU:	447.427,00		

Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apontados 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 006/2004, de 26/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 02/03/2017, em

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

Data de Emissão: 02/12/2016

Número do Documento: 2.2016.001794155-0

Solicitante: MARCELO LINGUITTE CONSULTORIA E TREINAMENTO LTDA - ME (CNPJ 07.951.202/0001-68)

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

Exmo. Sra. Dra. Juíza de Direito da 13ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital - SP

Processo nº 1002478-04.2013.8.26.0100

Ação: Execução de Título Extrajudicial - Seguro

Requerente: BERKLEY INTERNATIONAL DO BRASIL SEGUROS

Requerida: FINAMBRA EMPREENDIMENTOS TURISTICOS LTDA - TIA AUGUSTA
TURISMO e outros

MARCELO ABRANTES LINGUITTE, Perito Judicial nomeado na presente ação (Fl. 425 dos autos), portador do RG 14.612.147-8 e CPF 156.999.018-25, vem, mui respeitosamente, apresentar a V. Ex.^a., os seguintes aspectos com referência à manifestação apresentada pelos patronos da exequente nas folhas 576 a 578 dos autos:

(a) Imóvel de matrícula 18.616:

- a. Para realização do laudo pericial do imóvel, este perito utilizou modelo de sua autoria e que é empregado nas perícias que tenho realizado.
- b. Ocorre que, ao elaborar o laudo do imóvel 18.616, os dois trechos identificados pelos patronos da exequente (Fl. 577 dos autos)

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

mantiveram, de forma equivocada, dados relativos a outro imóvel periciado.

- c. Os dois equívocos já foram sanados na nova versão do laudo, anexa a este documento.
- d. Desta forma, em resposta aos questionamentos dos patronos da exequente, informo que:
 - i. As fotos apresentadas nas Fl. 542 a 561 são, efetivamente, do Edifício Cabo Verde, não havendo qualquer troca de fotos com outros edifícios.
 - ii. O laudo pericial foi realizado com base em vistoria ao próprio imóvel de matrícula 18.616 e não em outro imóvel semelhante.

(b) Imóvel de matrícula 208.615:


- a. Informo que o laudo pericial do imóvel foi enviado, no dia 02/12/2016, às 23:30, aos e-mails jairof@tj.sp.gov.br e sp13cv@tj.sp.gov.br, não havendo mensagem automática de erro de envio. Caso haja necessidade e interesse, posso encaminhar o email aos patronos da exequente.
- b. Devido ao erro apontado pelos patronos da exequente, verifiquei também o laudo do imóvel de matrícula 208.615 e também identifiquei um erro no laudo, que indica que a vistoria foi realizada em imóvel semelhante, o que não confere, uma vez que, também para o Edifício Fortunato, a vistoria foi realizada ao imóvel objeto deste processo. O erro foi corrigido e anexo a este documento o novo laudo.

(c) Reajuste do valor dos honorários:

- a. Tendo sanado os erros apontados pelos patronos da exequente, reitero, mui respeitosamente, minha solicitação de revisão dos honorários periciais conforme petição anteriormente enviada (Fls. 574 e 575 dos autos).

MARCELO ABRANTES LINGUITTE
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5060595957/D

Coloco-me à disposição para quaisquer dúvidas que surjam.



Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 20 de dezembro de 2016.