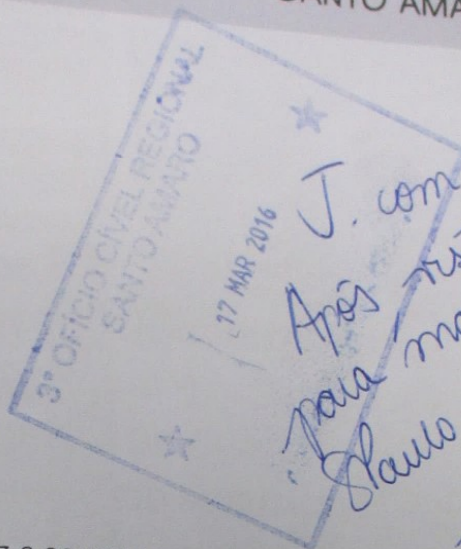


EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO



J. com audiência
Após vista às partes
para manifestação
Staulo 17/03/16.
Laur

Ref.: Processo nº 0145855-63.2007.8.26.0002

Fls Helena Fiorini Barbosa
Juíza de Direito

MÔNICA DINÁH PONGELUPPI IAKOWSKY,
arquiteta e urbanista, registrada no Concelho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil sob o nº 14279-4, perita judicial, nomeada nos autos da AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO (DESPESAS CONDOMINIAIS) ajuizada pelo CONDOMÍNIO JARDINS DO MORUMBI em face de FAUSTO ALCÂNTARA BESSA, tendo realizado todos os estudos, pesquisas e diligências que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar a Vossa Excelência, o resultado do seu trabalho, consolidado no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

RESUMO
AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL
OBJETO DA MATRÍCULA Nº 136.885 DO 15º CRI DE SP

APARTAMENTO 71 DO EDIFÍCIO ORQUÍDIA OU BLOCO "02"
INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO "JARDINS DO MORUMBI"
SITUADO À RUA DIEGO DE CASTILHO, Nº 500
JARDIM FONTE DO MORUMBI
30º SUBDISTRITO - IBIRAPUERA
SÃO PAULO/SP

JARDINS DO MORUMBI

R\$ 1.050.000,00
(UM MILHÃO E CINQUENTA MIL REAIS)

MARÇO DE 2010

1 - OBJETIVO

A presente perícia tem como objetivo determinar o valor de mercado do bem imóvel penhorado, descrito na matrícula 136.885 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

A técnica signatária entende que a presente avaliação deve refletir as condições vigentes no mercado imobiliário e o resultado final deverá representar o real valor de mercado do imóvel em questão.

“Esse valor pode ser definido como o preço que o imóvel poderia alcançar se colocado à venda em prazo razoável, com o vendedor desejando, mas não estando obrigado a vendê-lo e o comprador adquirindo-o com inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado sem, contudo estar compelido a comprar, em outras palavras, seria o preço obtido através de uma compra e venda à vista (Stanley L. Mc. Michael-Mc Michaels Appraising Manual 4. Ed. - Prentice Hall Englewood Cliffs, U.S.A.).

E, 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: Quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes.”

Sendo assim, a perita vistoriou minuciosamente o imóvel e percorreu suas circunvizinhanças, bem como efetuou diligências e estudos comparativos no sentido de apurar o seu valor de mercado, colhendo os elementos indispensáveis e fazendo as pesquisas necessárias para a elaboração deste laudo.

No presente trabalho serão utilizadas as diretrizes básicas recomendadas para avaliações de imóveis urbanos, tais como: a norma de avaliação de imóveis urbanos NBR 14653 - AVALIAÇÃO DE BENS, PARTES 1 e 2, as Normas do IVSC - INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE, a Norma do IBAPE/2005, bem como o conhecido e consagrado "ESTUDOS- VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" do IBAPE/SP.

Nessa avaliação, assume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas a esta penita 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 deste trabalho.

A signatária 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.

II - VISTORIA

Houve algumas tentativas infrutíferas para vistoriar internamente o imóvel em questão, pois ninguém atendia o interfone ou a empregada atendia e informava que não tinha ninguém ou que não podia deixar entrar no imóvel porque o patrão dela não estava atendendo o celular, o morador estava viajando, que a mãe do morador tinha acabado de sair, enfim...

Contudo, finalmente a perícia foi realizada dia 15 de março de 2016 de maneira mansa e pacífica com a permissão da Sra. Cleide (mãe do morador chamado Paulo) e contou com a presença da Sr. Genival, zelador do condomínio, que acompanhou tanto a vistoria interna do apartamento em questão quanto a vistoria da área de lazer e demais áreas comuns do condomínio. Cabe destacar que o terreno possui uma área com aproximadamente de 7.600,00 m².

O imóvel é ocupado pelo morador Sr. Paulo, que segundo informações da sua mãe, ele comprou o imóvel em questão do Sr. Fausto, o requerido na ação em epígrafe.

As características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento dos lotes situados em Zona Mista de Alta Densidade na região do imóvel avaliando são as seguintes (com destaque):

Plano Regional Estratégico de Subprefeitura Campo Limpo - PRE-CL
 Quadro 04 de Lotes ZON - Anexo 8.1 de nº 13.865, de 25 de agosto de 2004
 CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES						REQUISITOS MÍNIMOS (m)			
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	LARGURA DE ALTIMA MÍNIMA (m)	FRENTE	FUNDO E LATERAIS			
		ALTIMA DA EDIFICAÇÃO MENOR DO QUEL A 6,00 m		ALTIMA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 6,00 m										
MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER - 101 Jd. Vitoria Régia e Jd. Marcondes	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	2,00 m em toda a extensão	
	ZER - ALTA DENSIDADE	ZER - 101 Super Quadra Marcondes	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	15,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(c)	
	ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM-201-Via Andrada	0,20	1,00	2,00	0,50 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
		ZM-202 - Jardim Vitoria Régia												
	ZM - ALTA DENSIDADE	ZM - 3a/01 Capão Redondo	0,20	1,00	2,50	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
		ZM - 3a/02 Campo Limpo												
		ZM - 3a/03 Vila Andrada												
		ZM - 3a/04 Vila das Ilhas												
	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR	ZCP - a/01 Vila América	0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
			ZCP - a/02 Vila Nazareno											
ZCP - a/03 Terminal Capelinha/Est. Tieticá														
ZCP - a/04 Parque Anália														
ZCP - a/05 Ginásio Girinchi														
ZCP - a/06 Parque Santana														
ZCP - a/07 V. Paul														
ZCP - b/01 Jd. Umbral														
ZCL - a/01 Estr. do Itapicuru														
ZCL - a/02 Av. Comandador Santana/Av. Elias Mays														
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL	ZEPAM - 01 Parque do Povo ZEPAM - 02 Jd. Nelsa	(e)	0,1 (f)	0,1 (f)	0,10	0,90	estudo de cada caso pelo Executivo	9,00	estudo de cada caso pelo Executivo					

11.3 - Acesso

A região em que se localiza o imóvel avaliando é dotada de fácil acesso pela malha viária, podendo-se chegar até o local principalmente por meio da avenida das Nações Unidas (marginal do Rio Pinheiros), rua Colégio Pio XII e da rua Deputado Laércio Corte, sendo as mesmas servidas por algumas linhas de ônibus.

II.4 - Características e Melhoramentos da Região

O imóvel em questão está situado na região sudoeste e urbana da cidade de São Paulo. As proximidades do avaliando é caracterizada por ocupação urbana mista (residencial, comercial e institucional) de padrão construtivo superior e fino, segundo os critérios contidos nos "Estudos - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo" do IBAPE/SP.

O local é dotado de todos os melhoramentos, tais como redes de água, esgoto, gás, energia elétrica, telefone, redes para TVs a cabo, guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, iluminação pública, serviço de coleta de lixo e policiamento regular.

A região apresenta infraestrutura desenvolvida, sendo encontrado nas proximidades do imóvel avaliando instituições de ensino, supermercado (Extra), drogas, padarias, *pet shop*, postos de abastecimento de combustíveis, entre outros. Cabe destacar que o Parque Burle Max está localizado bem próximo do avaliando, bem como uma praça (Praça Ayrton Senna) está localizada a pouca distância.

O fluxo de veículos na rua Diego de Castilho é médio. O logradouro é uma via secundária, de mão dupla para os automóveis e com topografia acidentada, com forte auge e declive.

II.5 - Descrição do Imóvel

O imóvel em questão, objeto da Matrícula nº 136.885 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, é constituído pelo apartamento nº 71, situado no 7º andar do BLOCO "02" ou EDIFÍCIO ORQUÍDIA, integrante do condomínio JARDINS DO MORUMBI, localizado à rua Diego de Castilho, nº 500, esquina com a avenida Carlos Queiroz Telles, no bairro Jardim Fonte do Morumbi, 30º Subdistrito-Ibirapuera, São Paulo - SP.

O CONDOMÍNIO JARDINS DO MORUMBI está implantado sobre lote de terreno urbano, de esquina, aparentemente seco e firme, de formato quadrilátero e topografia acidentada. É constituído por 04 (quatro) blocos denominados Geranio, Orquídia (grafado desta maneira na matrícula do imóvel), Azaleia e Camélia, sendo os dois primeiros com apartamentos de 236,09 m² de área útil e os dois últimos com apartamentos de 217,00 m². Cada bloco além do pavimento térreo tem 19 (dezenove) pavimentos superiores, com 01 (um) apartamento por andar e 04 (quatro) pavimentos inferiores (subsolos). Cada bloco é servido por 02 (dois) elevadores (serviço e social com acesso por corredores independentes) da marca THYSSEMKRUPP com capacidade para 08 (oito) passageiros. da por 01 (um) dos elevadores.

Há funcionários na guarita junto à portaria comum aos blocos que compõe o CONDOMÍNIO JARDINS DO MORUMBI, que controlam o acesso de pedestres e automóveis por portões automatizados. A

guanta é provida de interfone e vídeo com imagens das câmeras de segurança instaladas no condomínio. O condomínio também é provido de seguranças na rua efetuado sob o contrato de empresa terceirizada.

O condomínio dispõe de 09 (nove) vagas para visitantes e apresenta vários itens para lazer e/ou uso com de seus moradores: salão de jogos, brinquedoteca (*child care*), piscina para adultos, piscina infantil, ambas com cascata, saunas seca e úmida com área de descanso, vestiários/banheiros (feminino e masculino) e duchas (circular e fria), salão para ginástica equipado com diversos aparelhos, playground, salão de festas com cozinha de apoio e banheiros, quadras de tênis, squash e poliesportiva.

O CONDOMÍNIO JARDINS DO MORUMBI foi construído em 1993, segundo os Dados Cadastrais da Municipalidade (no ANEXO), ou seja, tem 23 (vinte e três) anos, e os principais materiais de acabamento permitem enquadrá-lo na classificação quanto ao seu padrão construtivo como "Apartamento Padrão Fino", segundo os "Estudos - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO (IBAPE/SP), concebido nos moldes do "Edificações - Valores de Venda" (1987), que foi elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital. O estado de conservação do avaliando enquadra-se na clas-

sificação "e" (edificação necessitando de reparos simples), segundo os "Estudos" já referidos, cuja cópia segue no ANEXO.

O apartamento 71 do EDIFÍCIO ORQUÍDIA ou BLOCO "02" apresenta planta original modificada e se constitui por hall de entrada (vestíbulo), sendo a abertura da porta do elevador social direto no apartamento (hall integrado ao vestíbulo/hall interno do apartamento), lavabo, sala de estar/lareira com varanda, sala de jantar (piso em desnível) com varanda, copa, cozinha, despensa, área de serviço, suíte para empregada (dormitório com banheiro privativo), hall de circulação interna que permite o acesso da área de serviço para a área íntima (dormitórios) sem necessidade de passagem pela sala, escritório (na planta original área denominada sala íntima/Tv) e 03 (três) suítes com varandas. Na planta original são 02 (duas) suítes mais 02 (dois) dormitórios com banheiro compartilhado (suíte americana). Faz parte da mesma matrícula do apartamento 03 (três) vagas na garagem coletiva do condomínio e 01 (um) depósito. Em assembleia condominial a localização das vagas e dos depósitos foi definida por sorteio. As vagas de direito ao uso do apartamento 71 em questão estão localizadas no 1º subsolo (-1), estão identificadas pelos números 12, 13 e 45 e permitem o estacionamento de 03 (três) automóveis de passeio. O depósito recebeu o número 7 e está localizado no segundo pavimento inferior (-2).

Os principais materiais construtivos e de acabamento são os seguintes:

- Piso: cerâmico (banheiros, varandas, copa, cozinha e dormitório de empregada), granito (cozinha, despensa, área de serviço), tábuas corridas (vestíbulo, salas), laminado (escritório, dormitórios).
- Paredes: azulejos até o teto (cozinha, despensa, banheiros, área de serviço), pintadas sobre massa corrida (demais ambientes).
- Tetos: lambris de madeira (varandas), pintados sobre massa corrida ou gesso (demais ambientes).
- Caixilhos: alumínio anodizado na cor preta com vidro transparente.
- Metais: cromados.
- Pia cozinha e banheiros: granito.

As áreas do imóvel são aquelas descritas na Matrícula 136.885 do 15º CRI de São Paulo e são as seguintes:

APARTAMENTO Nº 71 do Bloco "02" ou EDIFÍCIO ORQUÍDIA INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO JARDINS DO MORUMBI	ÁREAS (m ²)
Área privativa	236,09
Área comum (incluindo três vagas na garagem coletiva)	193,08
Área total	429,17
Fração ideal no terreno	1,3274%

III - FOTOGRAFIAS



Foto 1 – Vista da rua Diego de Castilho.
Destaque para a localização do Condomínio JARDINS DO MORUMBI.



Fotos 2/3 – Outras vistas do Condomínio JARDINS DO MORUMBI,
notando-se suas fachadas e seus portões de acesso.

6



Fotos 4/5 – Os 04 (quatro) blocos ou edifícios que formam o CONDOMÍNIO JARDINS DO MORUMBI e destaque para o Bloco “02” ou EDIFÍCIO ORQUÍDIA, do qual faz parte o imóvel avaliando.



Fotos 6/8 – Vistas do pavimento térreo do ED. ORQUÍDIA ou BLOCO “02”, notando-se o hall de entrada e o elevador social.



Fotos 9/23 - Itens de lazer/área comum do cond. JARDINS DO MORUMBI: salão de jogos, brinquedoteca, piscinas adulto e infantil (climatizadas), quadras de squash, poliesportiva e de tênis, playground, academia ginástica, salão de festas, SPA com saunas seca e úmida, duchas circular e fria, banheiros com área de descanso e área para o estacionamento dos carros de visitantes.

f



Fotos 24/25 – Portas de acesso ao apartamento 71 do Ed. Orquídea (social e serviço), notando-se as fechaduras “tetra” em ambas as portas.



Fotos 26/27 – Vistas do hall social do elevador, enfocado do lado de dentro do apartamento e de dentro do elevador, notando-se que ele foi integrado ao apartamento.



Fotos 28/31 – Vistas da sala (estar/lareira/jantar) e das varandas que as compõe.



Fotos 32/33 – Vistas da copa, notando-se que é parcialmente aberta para a sala de jantar.



Fotos 34/35 – O lavabo e o escritório (sala íntima/TV) do apartamento penhorado.

A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.



Fotos 36/37 – Vistas da 1ª suíte do apartamento 71 Bl. "02", notando-se o grande tamanho do dormitório que a compõe, resultado da junção de dois dormitórios.



Fotos 38/39 – Vistas da 2ª suíte do apartamento 71 do Ed. ORQUÍDIA ou Bloco "02", notando-se o dormitório com piso laminado e o seu banheiro privativo.

6



Fotos 40/43 – Vistas da 3ª suíte (principal), notando-se a varanda, o dormitório, o closet e o banheiro que a compõe.

f



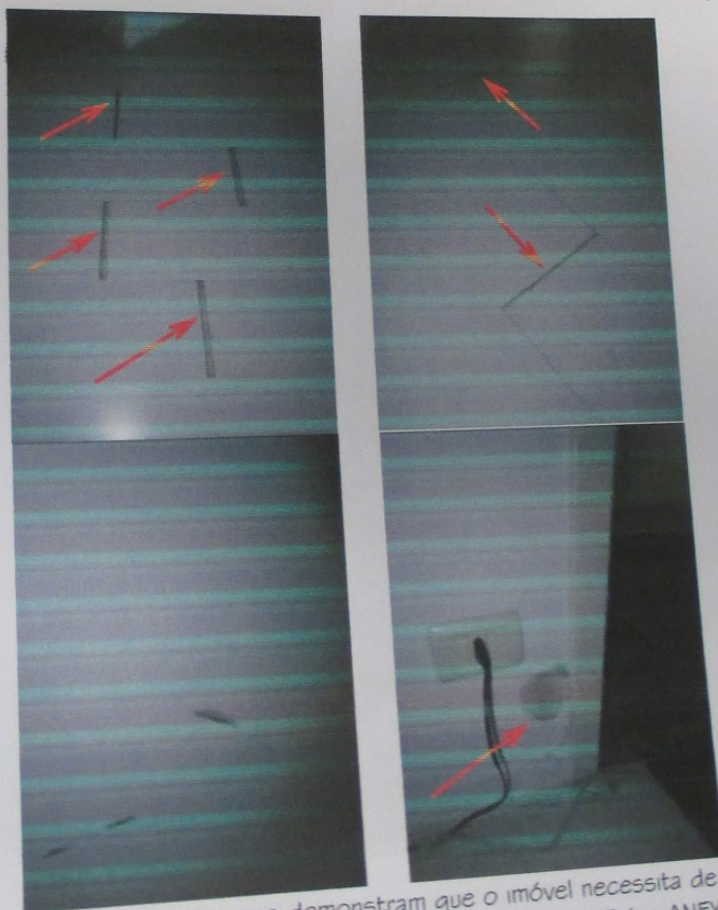
Fotos 44/45 – Vistas da cozinha, notando-se o piso em granito, bancada/pia tb em granito, azulejos até o teto, caixilhos de alumínio anodizado preto, armários em fórmica.



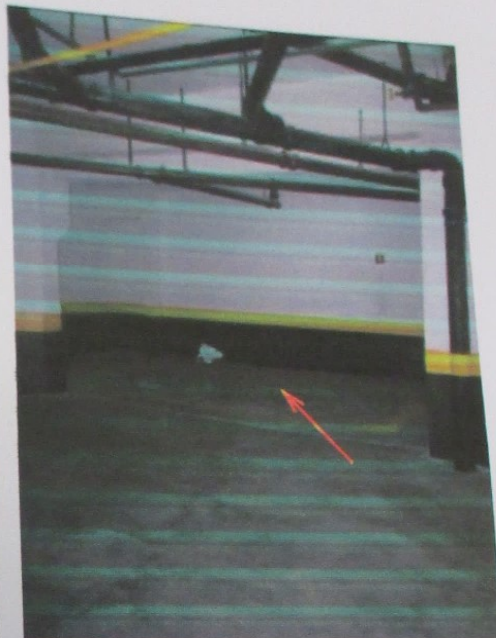
Fotos 46/47 – A despensa e a área de serviço do apartamento avaliando.



Fotos 48/49 – A suíte para empregada, notando-se o dormitório e seu banheiro privativo. Destaque para a falta da maçaneta/fechadura e do acabamento da tomada (espelho).



Fotos 50/54 – Outros detalhes que demonstram que o imóvel necessita de reparos simples, segundo a classificação dos “Estudos” do IBAPE/SP (no ANEXO).



Fotos 55/56 – Vistas das 03 vagas de garagem do imóvel avaliando (box nºs 12, 13 e 45) localizadas no 1º pav. inferior (-1) do Ed. ORQUÍDIA, integrante do cond. JARDINS DO MORUMBI.

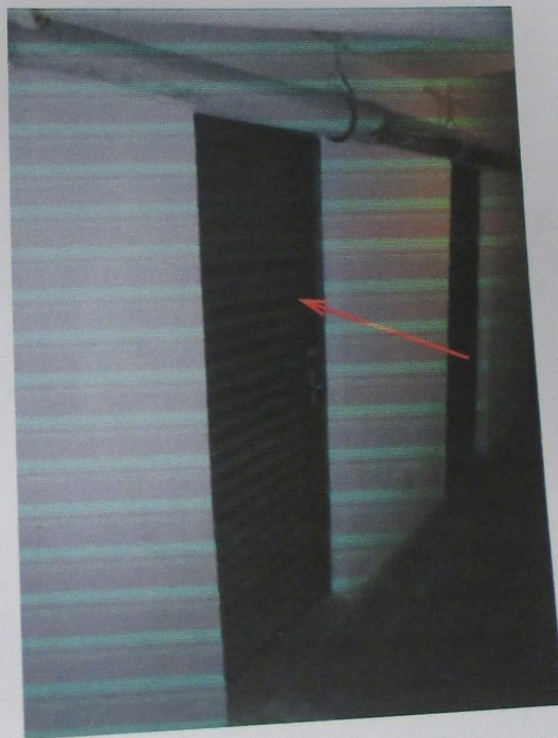


Foto 57 – O depósito nº 7 está localizado no 2º pavimento inferior (-2) para uso do apartamento avaliando. Possui uma área de 6,00 m² (2,00 m x 3,00 m) e paredes azulejadas até o teto.

IV - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO APARTAMENTO

IV.1 - Metodologia

A metodologia avaliatória a ser utilizada é alicerçada em pesquisa de mercado, captando-se elementos comparativos, cujos preços comercializados e/ou ofertados, assim como as características e atributos que exerçam influência no valor, se prestam para a formação do valor do imóvel. O método comparativo, segundo a classificação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, é um método direto.

A escolha do método comparativo direto para o presente laudo ocorreu porque foi possível a reunião de um conjunto de elementos comparativos de imóveis situados na mesma região geoeconômica que está inserido o imóvel avaliando, visto as recomendações preconizadas nas Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

“..5.3 - Utilização de mais de um método

5.3.1 - Preferencialmente, devem ser empregados métodos diretos, servindo os indiretos para eventual aferição ou para serem utilizados na total impossibilidade de aplicação dos primeiros.”

Justifica-se também esta escolha pelo fato de que os atuais rumos da engenharia de avaliações dão preferência ao método direto comparativo, pois seus resultados espelham com maior fidelidade

a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, uma vez que são obtidos por comparação direta com outros elementos semelhantes no mercado.

IV.2 - Determinação do Valor Unitário Básico (Vu)

A fim de determinar o valor dos imóveis é necessário calcular preliminarmente o valor unitário básico praticado na mesma região geoeconômica em que se situa o avaliando (Setor Fiscal 301).

Antes de proceder à homogeneização dos elementos da pesquisa, e para atender o que recomenda as NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, a signatária efetuou uma triagem inicial, quando então foram discrepados, de plano, aqueles elementos apresentando uma ou algumas das características a seguir elencadas:

- Elementos não situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando;
- Índice Fiscal superior ao dobro ou inferior à metade do índice correspondente ao avaliando;
- Data da pesquisa superior ou inferior a 01 (um) ano em relação à data da avaliação.

Após esta triagem, ou análise inicial, restaram 12 (doze) elementos confiáveis, que então sofreram a homogeneização, também pre-

f

conizada pela "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" (IBAPE/SP), com o fito de se apurar:

- **FATOR FONTE:** Nos casos de ofertas (imóveis à venda), que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado porque admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização será efetuado um desconto de 10%, compensando-se, desta forma, a sua super estimativa natural, a negociação para pagamento à vista e/ou a comissão de corretores/imobiliárias;
- **ATUALIZAÇÃO:** Não será efetuado, pois todos os dados dos elementos foram colhidos e/ou confirmados em março de 2016;
- **FATOR DE CORREÇÃO QUANTO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (F_{oc}):** O estado de conservação e a idade aparente dos elementos comparativos analisados serão empregados utilizando-se o método Ross/Heidecke ($f_{oc} \text{ avaliando} = 0,6352$);
- **FATOR LOCALIZAÇÃO:** O emprego do fator de correção quanto à localização é representado pelo quociente entre o índice fiscal do avaliando e os índices fiscais dos elementos coletados em pesquisa. No presente caso, tal fator não exercerá influência na apuração do valor, uma vez que todos comparativos também são apartamentos integrantes do Condomínio Jardins do Morumbi, ou seja, a localização é a mesma (mesmo índice fiscal);
- **FATOR GARAGEM:** A fim de homogeneizar os elementos comparativos quanto ao número de vagas de garagem, será utilizada uma área de 10,00 m², para cada vaga de garagem que o imóvel possuir. Esta área será acrescida a área útil do mesmo, que assim para efeito desta análise, apresentará uma área ponderada.

Para o cálculo da depreciação dos imóveis comparativos, foi utilizado o critério de *Ross-Heidecke*, que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e os materiais de acabamento, bem como o estado de conservação da edificação na determinação de seu valor de venda.

Assim, o fator de adequação à obsolescência e ao estado de conservação (F_{oc}), será dado pela seguinte fórmula:

$$F_{oc} = R + K \times (I - R)$$

Em que:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão das edificações, expresso em números decimais;

K = Coeficiente de *Ross-Heidecke*, obtido da seguinte maneira:

IV: I = idade atual das construções / N = vida útil da construção

Pela tabela de *Ross-Heidecke*, que indica o coeficiente de depreciação (K) para o estado de conservação da edificação e para o índice IV obtido anteriormente, chega-se ao fator de obsolescência e conservação do imóvel (F_{oc}).

A vida útil da edificação, conforme tipologia e padrão construtivo se encontra preconizada nos "Estudos - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP. A partir daí, a seguir, o cálculo do Fator Obsolescência (F_{oc}) do imóvel avaliando,

informando que tal fator será calculado em todos elementos comparativos e apresentado em tabelas.

Padrão: Apartamento Padrão Fino

Estado de Conservação: imóvel necessitando de reparos simples (vide as características no QUADRO A no ANEXO)- "e"

Idade da Construção: 23 anos (Edifício construído em 1993);

Vida Útil da Construção (Apartamento Padrão Fino): 50 (cinquenta) anos;

Idade em % da vida referencial = $23/50 = 0,46 = 46\%$

$K = 0,544$

Logo:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,544 \times (1 - 0,20) = 0,6352$$

Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando	
Índice Fiscal =	1.859,31
H8/2N = (divulgado pelo SINDUSCON em março de 2016, sem desoneração)	1232,70
Valor do Terreno (m ²) na Região p Incorp =	3.500,00
Coefficiente de Aproveitamento na Região =	2,5
Índice Padrão Construção = (Ap. Padrão FINO com elevador)	3,066
Foc (23 anos; estado de conservação "e") =	0,635

FL: fator Localização = $PtIFa/fc$

FPC: fator idade e padrão construtivo = $Pc.(Vuca/Vucc) . (Foca/Focc)$

Pt: parcela-terreno no comparativo.

Pc: parcela-construção no comparativo.

Foc: Fator de Adequação a idade e obsolescência para o comparativo

Ff: 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 = 10,00 m² por vaga

Peso Vaga = 1

FONTE DA PESQUISA DE MERCADO

Antônio Carlos, Imóveis no Morumbi, tel.: 3755 9999/9972

Genival, zelador do Cond. Jardins do Morumbi, no local.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

1	2	3	4
Elemento	Endereço	Preço Total R\$	Fator Oferta
1	Cond. Jardins do Morumbi, ED. ORQUIDIA, AP. 21	1.250.000,00	0,90
2	Cond. Jardins do Morumbi, ED. ORQUIDIA, AP. 51	1.200.000,00	0,90
3	Cond. Jardins do Morumbi, ED. GERANIO, AP. 11	1.200.000,00	0,90
4	Cond. Jardins do Morumbi, ED. AZALEIA. 181	1.450.000,00	0,90
5	Cond. Jardins do Morumbi, ED. AZALEIA. 41	1.250.000,00	0,90
6	Cond. Jardins do Morumbi, ED. AZALEIA. 101	1.300.000,00	0,90
7	Cond. Jardins do Morumbi, ED. AZALEIA. 151	1.300.000,00	0,90
8	Cond. Jardins do Morumbi, ED. CAMELIA, AP. 31	1.230.000,00	0,90
9	Cond. Jardins do Morumbi, ED. CAMELIA, AP.71	1.280.000,00	0,90
10	Cond. Jardins do Morumbi, ED. CAMELIA, AP.121	1.500.000,00	0,90
11	Cond. Jardins do Morumbi, ED. ORQUIDIA, AP. 101	1.400.000,00	0,90
12	Cond. Jardins do Morumbi, ED. GERANIO, AP. 21	1.380.000,00	0,90

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
4.227,89	1.859,31	236,09	3	266,09	2,406	0,742	1.750,00	2.201,87
4.058,78	1.859,31	236,09	3	266,09	2,406	0,683	1.750,00	2.026,29
4.058,78	1.859,31	236,09	3	266,09	2,406	0,683	1.750,00	2.026,29
5.283,40	1.859,31	217,00	3	247,00	2,406	0,775	1.750,00	2.299,15
4.554,66	1.859,31	217,00	3	247,00	2,406	0,742	1.750,00	2.201,87
4.736,84	1.859,31	217,00	3	247,00	2,406	0,775	1.750,00	2.299,15
4.736,84	1.859,31	217,00	3	247,00	2,406	0,683	1.750,00	2.026,29
4.481,78	1.859,31	217,00	3	247,00	2,406	0,683	1.750,00	2.026,29
4.663,97	1.859,31	217,00	3	247,00	2,406	0,742	1.750,00	2.201,87
5.465,59	1.859,31	217,00	3	247,00	2,406	0,742	1.750,00	2.201,87
4.735,24	1.859,31	236,09	3	266,09	2,406	0,742	1.750,00	2.201,87
4.667,59	1.859,31	236,09	3	266,09	2,406	0,742	1.750,00	2.201,87
4.639,28	(Média)							
426,67	(Desvio padrão)							
9,20%	(Coeficiente de variação)							

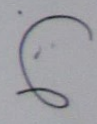
6				7				8	9
Localização				Idade e Padrão Construtivo				Composição dos Fatores	
Parcela Terreno Pt%	Fator	Variação R\$/m ²	V1 R\$/m ²	Parcela Construção Pc%	Fator	Variação R\$/m ²	V2 R\$/m ²	Valor Final R\$/m ²	Fator Final
42,16%	1,000	0,00	4.227,89	57,84%	1,000	0,00	4.227,89	4.227,89	1,00
42,16%	1,000	0,00	4.058,78	57,84%	1,000	0,00	4.058,78	4.058,78	1,00
42,16%	1,000	0,00	4.058,78	57,84%	1,000	0,00	4.058,78	4.058,78	1,00
39,22%	1,000	0,00	5.283,40	60,78%	0,930	-368,75	4.914,65	4.914,65	0,93
37,59%	1,000	0,00	4.554,66	62,41%	0,892	-493,98	4.060,67	4.060,67	0,89
40,23%	1,000	0,00	4.736,84	59,77%	0,954	-217,29	4.519,55	4.519,55	0,95
39,22%	1,000	0,00	4.736,84	60,78%	0,930	-330,60	4.406,24	4.406,24	0,93
42,16%	1,000	0,00	4.481,78	57,84%	1,000	0,00	4.481,78	4.481,78	1,00
42,16%	1,000	0,00	4.663,97	57,84%	1,000	0,00	4.663,97	4.663,97	1,00
40,23%	1,000	0,00	5.465,59	59,77%	0,954	-250,72	5.214,87	5.214,87	0,95
40,23%	1,000	0,00	4.735,24	59,77%	0,954	-217,21	4.518,03	4.518,03	0,95
37,59%	1,000	0,00	4.667,59	62,41%	0,892	-506,23	4.161,36	4.161,36	0,89
			4.639,28	(Média)			4.440,55	4.440,55	
			426,67	(Desvio padrão)			362,86	362,86	
			9,20%	(Coeficiente de variação)			8,17%	8,17%	
							Limite Inferior (-30%)	3.108,38	
							Limite Superior (+30%)	5.772,71	
							Elementos Discrepantes	não há	
							Média Saneada	4.440,55	

$V_u = R\$ 4.440,55/m^2 - \text{MARÇO DE 2016}$

IV.3 - Valor do Imóvel

Para o cálculo do valor do imóvel objeto avaliando será utilizada a expressão:

$$V_I = q \times S_t$$



Em que:

VI - valor do imóvel

q - valor unitário básico (V_u = média saneada) = R\$ 4.440,55/m²

St - área útil do apartamento = 236,09 m²

Assim, resulta:

$$VI = R\$ 4.440,55 \times 236,09 \text{ m}^2 = R\$ 1.048.369,44$$

Obedecendo-se o critério recomendado pelo IBAPE/SP de utilização do percentual de até 1% para arredondamento de valores, o imóvel objeto da presente avaliação tem o seguinte valor de mercado:

VI = R\$ 1.050.000,00

(UM MILHÃO E CINQUENTA MIL REAIS)

MARÇO DE 2016

V - CONCLUSÃO

Pelo exposto e justificado no corpo do presente laudo, fundamentado, executado e enquadrado neste trabalho sob grau de precisão e de fundamentação de Nível III, segundo as normas regidas pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, avaliou-se em MARÇO DE 2016, o imóvel objeto da Matrícula nº 136.885 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, constituído pelo apartamento 71, situado no 7º andar do Bloco "02" ou Edifício Orquidia, integrante do Condomínio Jardins do Morumbi, localizado à rua Diego de Castilho, nº 31, no bairro Jardim Fonte do Morumbi, 30º Subdistrito-Ibirapuera, no Município e Comarca de São Paulo, em:

R\$ 1.050.000,00

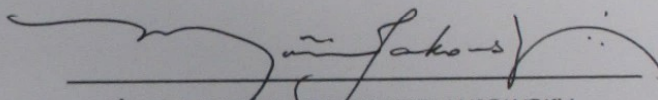
(UM MILHÃO E CINQUENTA MIL REAIS)

VI - ENCERRAMENTO

Encerrado o trabalho, foi redigido, editado e impresso este laudo de avaliação, com 39 (trinte e nove) folhas, incluindo o ANEXO, escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta, que segue datada e assinada.

Esta penta agradece sua nomeação e honradamente se coloca novamente a disposição deste colendo juízo.

São Paulo, 15 de março de 2016.



MÔNICA DINÁH PONGELUPPI IAKOWSKY
CAU/BR 14279-4

EM ATENÇÃO AO ARTIGO 4º DO PROVIMENTO Nº797/2003 DO CONSELHO SUPERIOR DE MAGISTRATURA, ESTA JURISPERITA INFORMA QUE SE ENCONTRAM À DISPOSIÇÃO DAS PARTES, RESPECTIVOS ADVOGADOS E DEMAIS INTERESSADOS, EM ARQUIVO DESTA EGRÉGIA VARA SEUS SEGUINTE DOCUMENTOS: CURRÍCULUM VITAE, CARTEIRA DE HABILITAÇÃO (CREA), DIPLOMA DE ARQUITETURA E URBANISMO, CERTIDÕES CÍVEL E CRIMINAL E DECLARAÇÃO DE NÃO PARENTESCO COM NENHUM FUNCIONÁRIO DO JUDICIÁRIO.

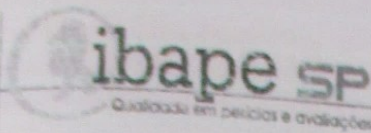
ANEXO

- ✓ DESCRIÇÃO CLASSIFICAÇÃO APARTAMENTO PADRÃO FINO
- ✓ TABELA COM A ATUALIZAÇÃO DE COEFICIENTES COM BASE NO R8N
- ✓ QUADRO A: CLASSIFICAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO
EXTRAÍDOS DO ESTUDO "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" (IBAPE/SP)

E

- ✓ CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL EXPEDIDA PELA PREFEITURA DE SP

(Handwritten mark)



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

GRUPO 1.3 - APARTAMENTO

1.3.5 - Padrão Fino

Edifícios exibindo linhas arquitetônicas esmeradas. Normalmente compostos por um único apartamento por andar, podendo ser duplex. Elevadores de primeira linha com circulação independente para a parte social e de serviço, ambos com acesso direto aos subsolos. Hall social amplo com materiais de acabamento e de decoração esmerados e pé-direito elevado, dotados de guarita e sistema especial de segurança. Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e com tratamento paisagístico especial, geralmente complementadas com área de lazer completo. Fachadas dotadas de tratamentos especiais em concreto aparente, massa raspada, texturizada, granito ou material equivalente.

Unidades com pelo menos quatro dormitórios (pelo menos duas suítes), sala para três ou mais ambientes, dependências de empregada, ampla área de serviço e pelo menos três vagas de estacionamento, eventualmente acrescidas de outras para visitantes.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos especiais, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

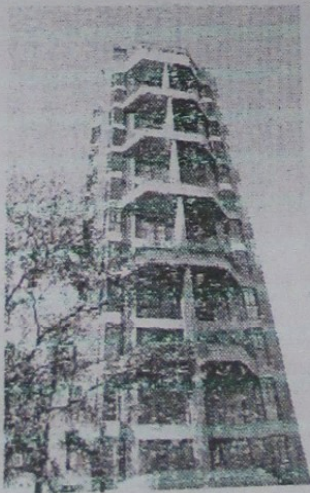
Pisos: madeira, mármore, granito polido, cerâmica especial ou similar.

Paredes: pintura látex sobre massa corrida, cerâmica, epóxi, melamínico ou similar.

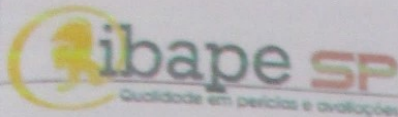
Instalações hidráulicas: completas e obedecendo a disposição especial, com peças sanitárias e metais de qualidade superior, podendo dispor de hidromassagem e aquecimento central.

Instalações elétricas: sistema especial de iluminação, projetado em circuitos independentes, utilizando componentes de qualidade, com pontos de tomadas para usos diversos, inclusive para equipamentos domésticos; eventualmente ar condicionado.

Esquadrias: madeira ou de alumínio, executadas atendendo a projetos específicos e utilizando ferragens especiais.



[Handwritten signature]



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
 www.ibape-sp.org.br

3 - TABELA DE COEFICIENTES - base R_{qN}

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R_{qN} do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,166	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,960	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,892	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
	1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480		
	1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,48				
	2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
2.1.2- Padrão Simples			Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
2.1.3- Padrão Médio			Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
2.1.4- Padrão Superior			Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
2.1.5- Padrão Fino			2,532	3,066	3,600	
2.1.6- Padrão Luxo		Acima de 3,61				
2.2- GALPÃO		2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
	2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

QUALHU A que segue:

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do imóvel: 301.067.0036-4

Local do imóvel:

R DIEGO DE CASTILHO, 31 - AP 71 E 3 VGS
MORUMBI BL II ORQUIDEA CEP 05704-070
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R DIEGO DE CASTILHO, 31 - AP 71 E 3 VGS
MORUMBI BL II ORQUIDEA CEP 05704-070

Contribuinte(s):

CNPJ 49.502.743/0001-59 R Z CONSTRUÇÕES E EMPREEND IMOBILIÁRIOS LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	7,628	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0133
Área total (m²):	7,628		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	430	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	1.711	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1993		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.859,00
- da construção:	1.960,00

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

- da área incorporada:	315.962,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	665.812,00
Base de cálculo do IPTU:	981.774,00

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

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 14/06/2016, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 16/03/2016
Número do Documento: 2.2016.000321919-0