

224
A

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

V - LOCAL

O objeto desta avaliação trata-se do imóvel situado dentro do Condomínio VILLAGE PAINEIRAS à RUA JACUNDÁ n° 498, RUA FRANCISCO REBOLO e PASSAGEM DOIS, no Jardim D'Oeste e Jardim Panorama, no 13º Subdistrito Butantã, São Paulo – SP, Contribuinte nº 300.022.0046-2 e Matrícula nº 163.238, junto ao 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Segundo a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, o imóvel localiza-se no Setor 300 - Quadra 022 e tem Índice Fiscal igual a 1.898/16. Quanto ao uso e ocupação do solo, o prédio localiza-se em Zona ZER-1, ou seja, Zona Exclusivamente Residencial de Baixa Densidade.



<p>LEGENDA</p> <p>Limites de Municípios de São Paulo Limites das Subprefeituras Limites das Subprefeituras - Interior do São Paulo Limites do Área de Proteção Ambiental Limites do Município de Piracicaba - Interior Ribeirão Preto Ribeirão Preto - Interior Fazendas Municípios Limites do Área de Proteção do Ambiente</p> <p>REDE DE ÁREAS VERDES DO MUNICÍPIO</p> <p>Parques e áreas verdes Córregos Córregos Engorçados Córregos em Curso</p>	<p>MICROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA</p> <p>0000 - Zona Exclusivamente Residencial Baixa Densidade 0001 - Zona Exclusivamente Residencial Média Densidade 0002 - Zona Exclusivamente Residencial Alta Densidade 0003 - Zona Predominantemente Industrial 0004 - Zona Mista de Baixa Densidade 0005 - Zona Mista de Média Densidade 0006 - Zona Mista de Alta Densidade - A 0007 - Zona de Características Especiais 0008 - Zona de Características Especiais - B</p>	<p>ZONAS ESPECIAIS</p> <p>0100 - Zona Especial de Interesse Social - 1 0101 - Zona Especial de Interesse Social - 2 0102 - Zona Especial de Interesse Social - 3 0103 - Zona Especial de Interesse Social - 4 0104 - Zona Especial de Proteção Ambiental 0105 - Zona Especial de Proteção Agrícola e de Energia Elétrica 0106 - Zona Especial de Planejamento Cultural 0107 - Área de Impacto Urbano</p>	<p>Secretaria Municipal de Planejamento Urbano</p>
<p>MICROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL</p> <p>0200 - Zona de Características Especiais de Proteção Ambiental 0201 - Zona Mista de Proteção Ambiental 0202 - Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável 0203 - Zona Exclusivamente Residencial de Proteção Ambiental 0204 - Zona de Lazer e Turismo 0205 - Zona Especial de Planejamento</p>	<p>TRECHO DE LOCALIZAÇÃO DE PAVIMENTOS ENCONTRADOS EM ZONAS DE CARACTERÍSTICAS ESPECIAIS</p> <p>0000 - Área de Características Especiais - A (ZEL-A) 0001 - Área de Características Especiais - B (ZEL-B) 0002 - Área de Características Especiais - C (ZEL-C) 0003 - Área de Características Especiais - D (ZEL-D) 0004 - Área de Características Especiais - E (ZEL-E) 0005 - Trecho de Logradouro Pavimentado em ZEL-A 0006 - Área de Características Especiais de Proteção Ambiental (ZEL-A) 0007 - Trecho de Logradouro Pavimentado em ZEL-A</p>	<p>Prefeitura do Município de São Paulo Secretaria Municipal de Planejamento Urbano</p>	<p>Subprefeitura BUTANTÃ PLANO REGIONAL ESTRATÉGICO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO 04</p>

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

VI - DESCRIÇÃO

O imóvel objeto desta avaliação trata-se de residência privada constituída por edificação horizontal com 02 pavimentos.

O bairro onde se encontra o imóvel é de ocupação exclusivamente residencial, composto por imóveis residenciais de alto padrão e padrão fino, situados em vias pavimentadas dotadas de todos os melhoramentos públicos existentes na cidade de São Paulo.

Especificamente, o imóvel encontra-se próximo a corredores viários de grande movimento, a saber, Avenida Morumbi, Avenida Magalhães de Castro e Avenida dos Bandeirantes.

Nas proximidades encontram-se facilmente, bancos, escolas, praças, agência de correios, supermercados, hospitais e vasta rede de transporte público, com inúmeras linhas de ônibus que trafegam pelas Avenidas Morumbi e Magalhães de Castro.

Trata-se de área de incorporações que se enquadra segundo a NBR 14653-2 "Avaliação de Bens Parte 2 – Imóveis Urbanos" e Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP, na qual serão baseados o cálculo dos fatores e a homogeneização dos elementos comparativos no Capítulo da Avaliação para determinação do Valor Unitário.

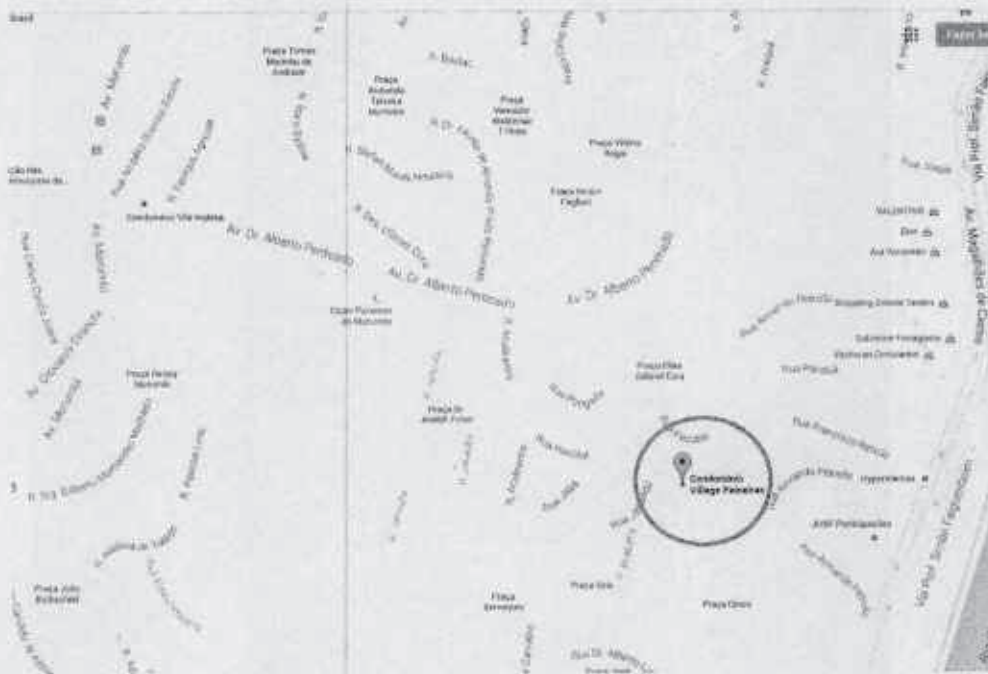
226
R

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

As figuras a seguir representam localização do imóvel:



IMÓVEL AVALIANDO



Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

VII – TERRENO:

O terreno, onde foi edificado o imóvel, mostra-se plano, sem active. O imóvel localiza-se no final da quadra interna do condomínio, cuja entrada se dá pela única entrada principal do mesmo, à Rua Jacunda nº 498.

Trata-se da casa de nº 23 – TIPO “B”, a qual, de acordo com a planta básica de implementação, possui 02 pavimentos, com 04 dormitórios (duas suítes), duas vagas de garagem internas e uma vaga externa (visita), sala de estar, sala de jantar, copa/cozinha e área de serviço com lavanderia e depósito, conforme demonstram as fotos do anexo I.

O imóvel possui ambas entradas social e de serviço na parte frontal da edificação. A vaga externa (visita) fica situada bem à frente do imóvel, do outro lado da rua.

Adjacente ao imóvel em questão encontram-se outras residências idênticas ao imóvel em questão, e também outros imóveis de tipos “A” e “C”.

O condomínio onde se situa o imóvel é de alto padrão, bem arborizado, com ruas internas amplas, pavimentadas com piso em pedras, jardins e arborização bem cuidados, vigilância e segurança, portão de acesso automático, guarita blindada e vagas para visitantes bem definidas.

O imóvel, à época da vistoria, encontrava-se em mau estado de conservação necessitando de reparos de manutenção importantes.

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

VIII – AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO:

Segundo a Norma NBR 14653-2, os trabalhos desta natureza devem receber graus de especificação no que diz respeito à **FUNDAMENTAÇÃO** e à **PRECISÃO** atingida nos cálculos e argumentações propostas pelo Perito. Tais aspectos são classificados em 3 grupos crescentes, denominados **GRAUS**. Maiores detalhes serão discutidos no Anexo IV deste Laudo.

Este trabalho, conforme foi desenvolvido, atingiu um **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**, uma vez que alcança **11 pontos** de fundamentação e atende aos itens 3, 5 e 6 da Tabela 4 da Norma, com, no mínimo, grau II.

Quanto à precisão, este trabalho atinge também **GRAU III DE PRECISÃO**, pois a amplitude do intervalo de confiança de 80% dos valores homogêneos é menor que o limite mínimo de 30% em relação aos pontos centrais amostrais. Portanto, pode-se classificá-lo como sendo muito preciso e muito fundamentado.

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliado será calculada segundo ajustes determinados pela NBR 14653-2 Avaliação de Bens Parte 2 - Imóveis Urbanos e segundo Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP.

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

IX - CONSIDERAÇÕES DE CÁLCULO

Os fatores utilizados encontram-se de listados a seguir:

- a) FATOR DE OFERTA: representa um desconto médio existente nas transações imobiliárias, tendo sido adotado um valor de 0,90 no caso de ofertas e de 1,00 no caso de transações efetuadas, conforme indicado na "Norma para avaliação de imóveis urbanos Ibape/2011";
- b) FATOR IDADE (depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação): utilizado conforme o critério estabelecido no estudo denominado "Valores de edificações de imóveis urbanos – Ibape/SP" - versão 2002, que especifica a utilização do método Ross/Heidecke.
- c) FATOR PADRÃO: refere-se a classificação do padrão construtivo do imóvel, segundo os índices unitários de valores de venda estabelecidos no estudo denominado "Edificações – Valores de Venda" de 1987, procedido pela Comissão de Peritos nomeada pelos M.M. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, atualizados pelo projeto de revisão de 2006, denominado de "Valores de edificações de imóveis urbanos – Ibape/SP".
- d) FATOR LOCAL: relativo às diferenças do ÍNDICE FISCAL da Planta Genérica de Valores, para o ano de 2010 (atualizados pelos índices de correção para o ano de 2013), publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, referentes aos logradouros caracterizados por via, setor e quadra no Mapa Oficial da Cidade de São Paulo;

fls. 395
239
C

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

X - MEMÓRIA DE CÁLCULO e HOMOGENEIZAÇÃO

Conforme os fatores de Homogeneização determinou-se um Valor Unitário Médio de R\$ 8.500,28 / m² para o imóvel avaliando.

Sendo assim, temos:

Através dos cálculos apresentados em anexo, obteve-se o valor unitário médio de venda por metro quadrado de área útil para o imóvel avaliando. Desta forma, o valor de venda do imóvel resulta em:

$$VC = vum \times Au$$

onde:

vum = valor unitário médio

Au = área útil

VC = valor calculado

VRM = valor real de mercado (valor de venda)

$$VC = R\$ 8.500,28 / m^2 \times 220,42 m^2$$

$$VC = R\$ 1.873.631,72$$

$$VRM = R\$ 1.900.000,00$$

VRM = R\$ 1.900.000,00

(HUM MILHÃO E NOVECENTOS MIL REAIS)

Válido para o mês de março de 2016

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

XI - CONCLUSÃO

Em função do resultado apurado no capítulo anterior, o valor de mercado atual do imóvel em apreço é de **R\$ 1.900.000,00 (hum milhão e novecentos mil reais)**, válido para o mês de **março de 2016**, quando os dados foram coletados e os cálculos feitos.

XII - ENCERRAMENTO

Segue o presente Laudo,

Acompanham mais 04 Anexos:

- I – Planta de Situação;
- II – Fotografias;
- III – Tabelas de Especificação;
- IV – Elementos da Avaliação;

São Paulo, 08 de março de 2016.



ROBERT WILLIAMS SCAVONE KAIRALLA

Perito Judicial
CREA: 5060233532

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

ANEXO I - PLANTA DE SITUAÇÃO

233
W

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

MAPA TERRITORIAL DE SÃO PAULO



Divisão territorial do Município de São Paulo

234
/

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

ANEXO II - FOTOGRAFIAS

235
P

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL



FOTO 1 – FACHADA FRONTAL DO CONDOMÍNIO



FOTO 2 – FACHADA FRONTAL DO CONDOMÍNIO

250
E

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL



FOTO 3 – FACHADA FRONTAL DO IMÓVEL



FOTO 4 – FACHADA FRONTAL DO IMÓVEL COM DETALHE À ENTRADA SOCIAL

237
B

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

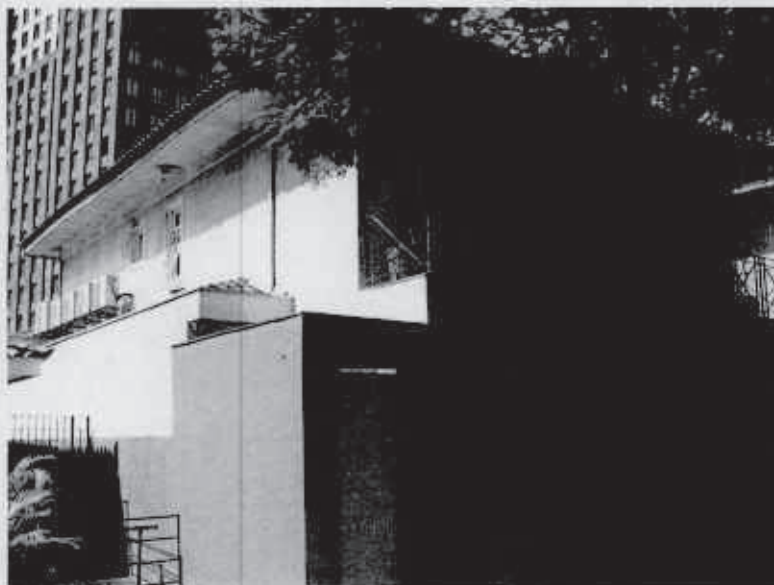


FOTO 5 – FACHADA FRONTAL DO IMÓVEL COM DETALHE À ENTRADA DE SERVIÇO

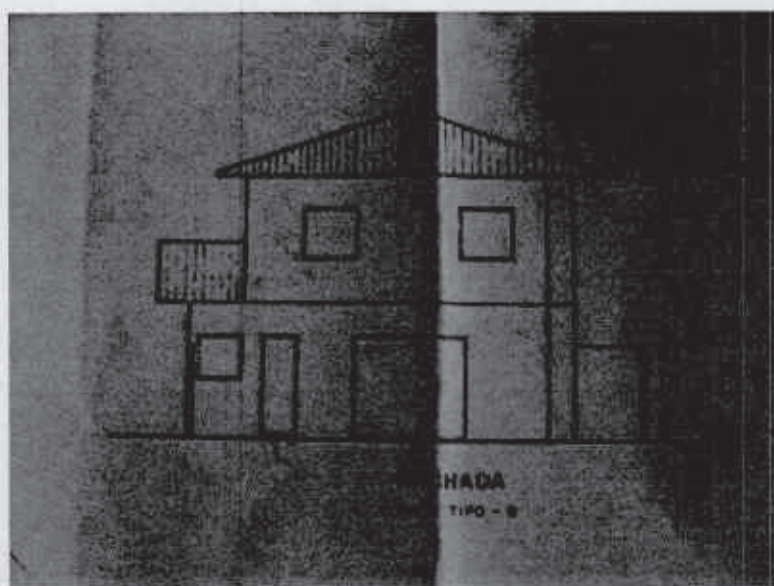


FOTO 6 – DETALHE DA PLANTA DE IMPLEMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheira pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

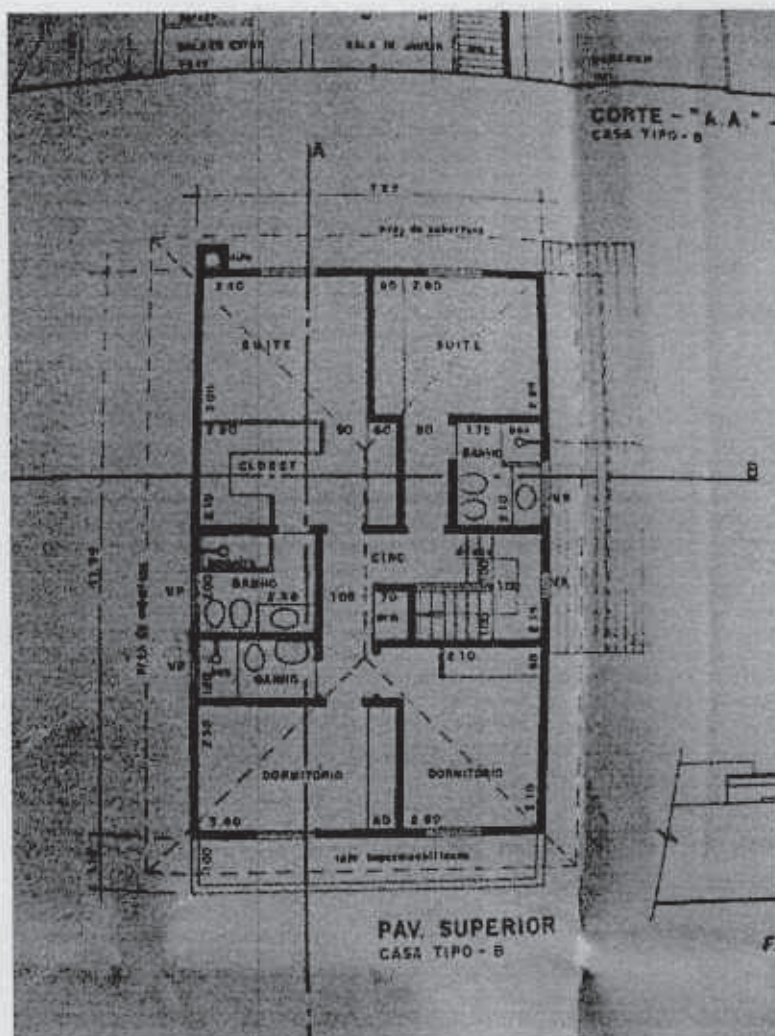


FOTO 7 – DETALHE DA PLANTA DE IMPLEMENTAÇÃO DO IMÓVEL
Piso Superior

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

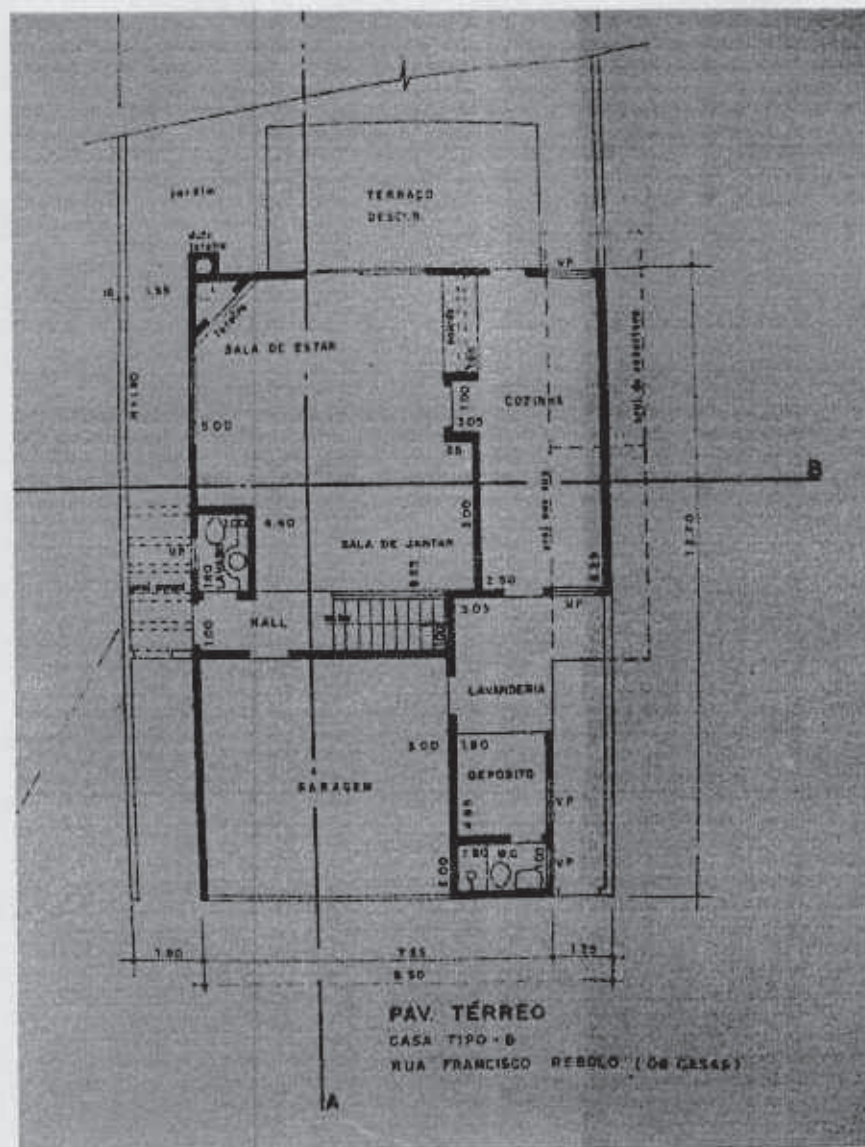


FOTO 8 – DETALHE DA PLANTA DE IMPLEMENTAÇÃO DO IMÓVEL
Piso Inferior

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL



FOTO 9 – DETALHE DAS RUAS INTERNAS DO CONDOMÍNIO



FOTO 10 – DETALHE DAS RUAS INTERNAS DO CONDOMÍNIO

Robert Williams Scavone Kairalla

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP (CREA 5060233532/D)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA E AVIAÇÃO CIVIL

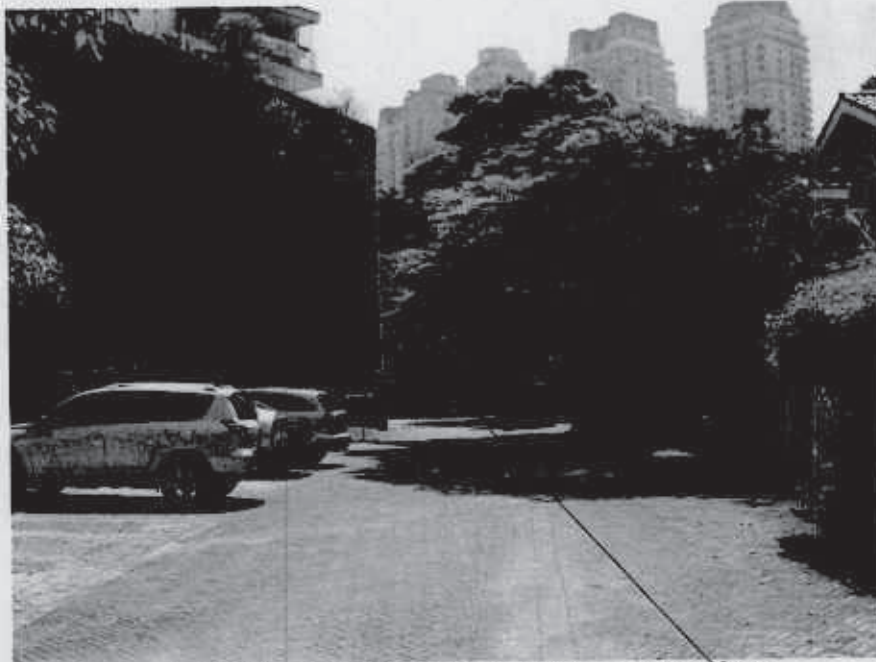


FOTO 11 – DETALHE DA RUA DE ACESSO AO IMÓVEL

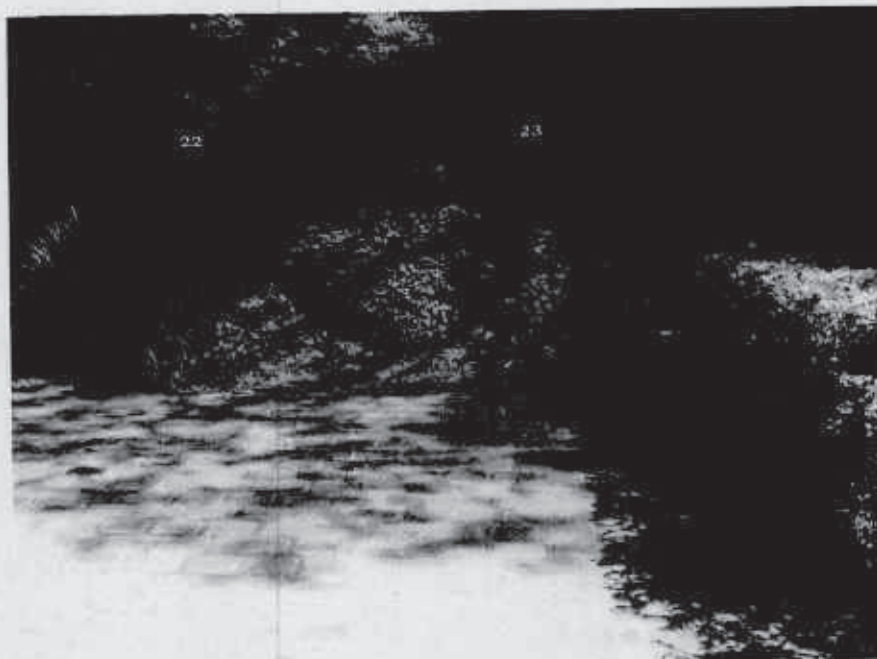


FOTO 12 – DETALHE DA VAGA DE GARAGEM EXTERNA EM FRENTE AO IMÓVEL