

259

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 44ª VARA
CÍVEL DA CAPITAL**

*Flávio
13/12*

**Proc. : 0071402-21.2012.8.26.0100
(2012/000280)**

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO,
Engenheiro Civil, CREA 88.175/D, Membro Titular do IBAPE
- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia,
Perito nomeado nos autos da AÇÃO DE COBRANÇA
promovida por CONDOMÍNIO GARAGEM AUTOMÁTICA
DA LUZ contra MIC EMPREENDIMENTOS E
PARTICIPAÇÕES S/C LTDA, tendo concluído vistorias,
pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem
respeitosamente à presença de V.Exª. apresentar suas
conclusões consubstanciadas no seguinte

100 44 FUMJ.16.01718018-5 131216 1537 30

LAUDO DE AVALIAÇÃO

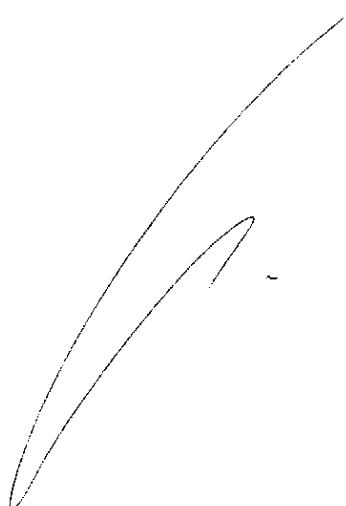


I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se a unidade autônoma, nº 100 do Bloco "A" no 12ª andar da Garage Automática da Luz, sito à Avenida Prestes Maia, nº304 – Centro - São Paulo - SP, penhorado conforme Termo de fls. 168 dos autos.

Os valores dos imóveis serão determinados para o mês de novembro de 2016, observando-se as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Qualquer transação envolvendo os imóveis deve ser precedida de eventual levantamento e de análise pelos interessados da titularidade, da ocupação e das condições de regularidade das construções.



261

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

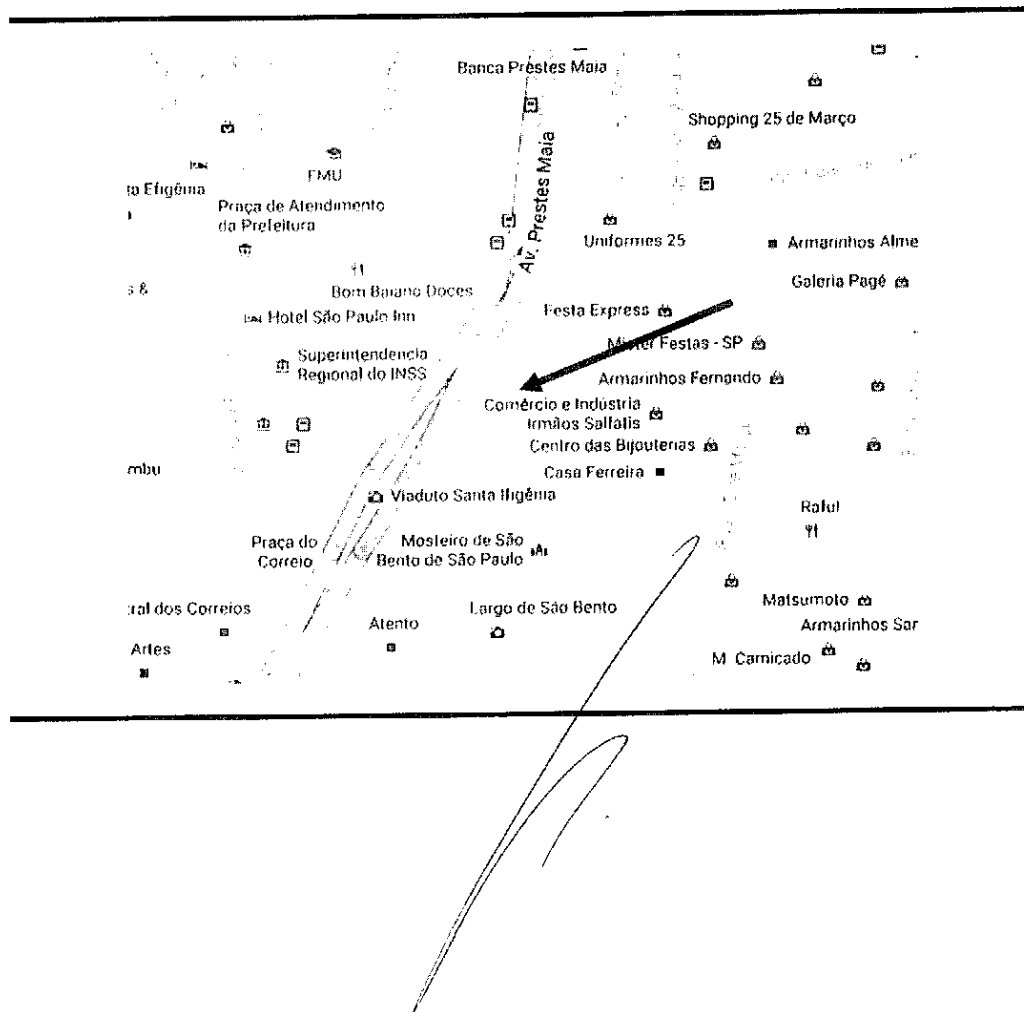
II - VISTORIA

A vistoria foi iniciada no dia 27 de outubro p.p. às 15:00 h.

II.1 - Localização

O imóvel corresponde a unidade autônoma nº 100 do Bloco "A" no 12º andar – da Garage Automática da Luz, sito à Avenida Prestes Maia, nº 34 – Cento – São Paulo – SP, localizado na Quadra 49 do Setor Fiscal I, a qual - como mostra o mapa abaixo – é completada pelas ruas Florêncio de Abreu, Carlos de Sousa Nazaré e Líbero Badaró e pelo largo de São Bento, possuindo Índice Fiscal correspondente a 2.974,00 segundo a última publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2014).

Este local é classificado como "ZC - Zona de Centralidade " de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo desta Capital (Zoneamento).



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA CAPPI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/06/2017 às 15:41, sob o número WJMJ17405850871. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0037956-22.2015.8.26.0100 e código 31DEDD9.

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

262

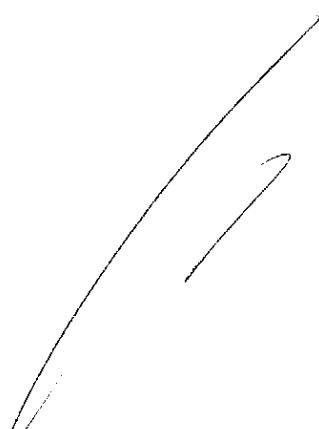
II.2 - Melhoramentos Públicos e Características da Região e do Mercado Imobiliário

O imóvel em estudo situa-se no Centro, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação comercial e apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Há poucos prédios de garagens em São Paulo, que se concentram na região central da cidade, onde situa-se o imóvel avaliando. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que os boxes de garagem apresentam liquidez baixa, tendo em vista que os gastos mensais com despesas de condomínio e IPTU são, em geral, da mesma ordem de grandeza dos valores cobrados para usuários mensalistas de estacionamentos na região central.

Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "5ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (2011), o que implica em um lote paradigma com 16,00 m de frente.



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

263

II.3 - Terreno

O terreno em que foi erigido o prédio em que se situam o imóvel avaliando possuem testada no nível do logradouro para o qual entesta e seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.

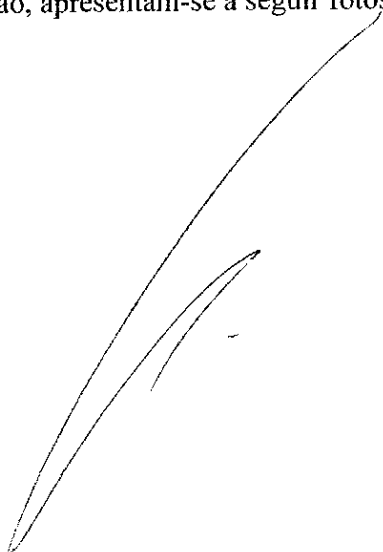
II.4 – Benfeitorias

Sobre o terreno retro-descrito encontra-se erigida a Garagem Automática da Luz, que abriga 15 pavimentos elevados destinado a vagas de garagens, com 3 elevadores para autos.

De acordo com Matrícula nº 55.412 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 14 dos autos), o imóvel é uma vaga individual e indeterminada, numerada exclusivamente para efeito de controle e uso da mesma, com a área útil e total de 21,64m², com uma participação ideal no terreno equivalente a 1/434.

O edifício apresenta-se em estado regular e aparenta ter sido construído há 40 anos. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-na na classificação “Escritórios Padrão Simples” do Estudo “Edificações - Valores de Venda - 2002”.

Para efeito de ilustração, apresentam-se a seguir fotos do imóvel em estudo.



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

264

1 – Vista da avenida Prestes Maia



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

265

2 – Vista da avenida Prestes Maia



[Handwritten signature]

266

3 – Vista da Fachada do Edifício



[Handwritten signature]

267

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

4 – Acesso ao edifício de garagem



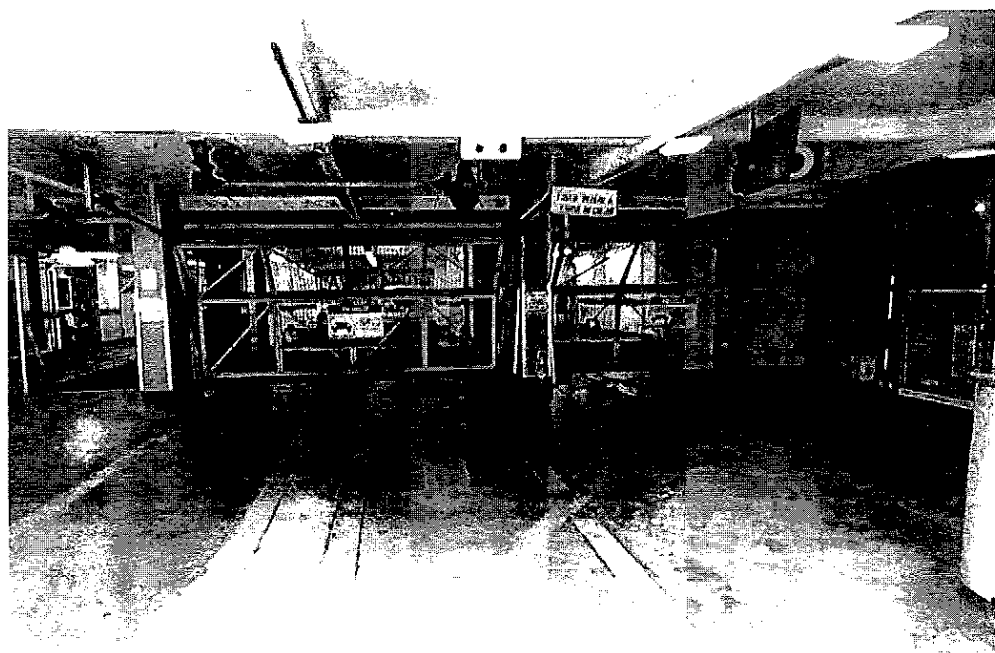
A large, handwritten signature or scribble in black ink, located below the photograph. It consists of several overlapping, curved lines.

268

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

5 – Acessos aos elevadores



[Handwritten signature]

269

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

6 – Acessos aos elevadores



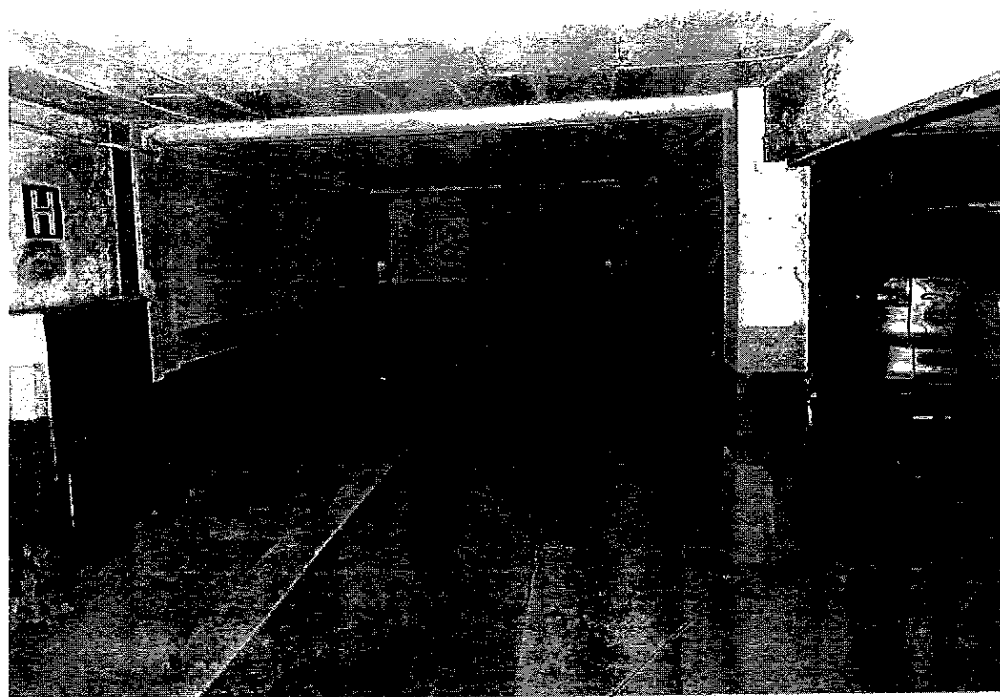
[Handwritten signature]

270

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

7 – Vista de vagas



271

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

8 – Vista de vagas



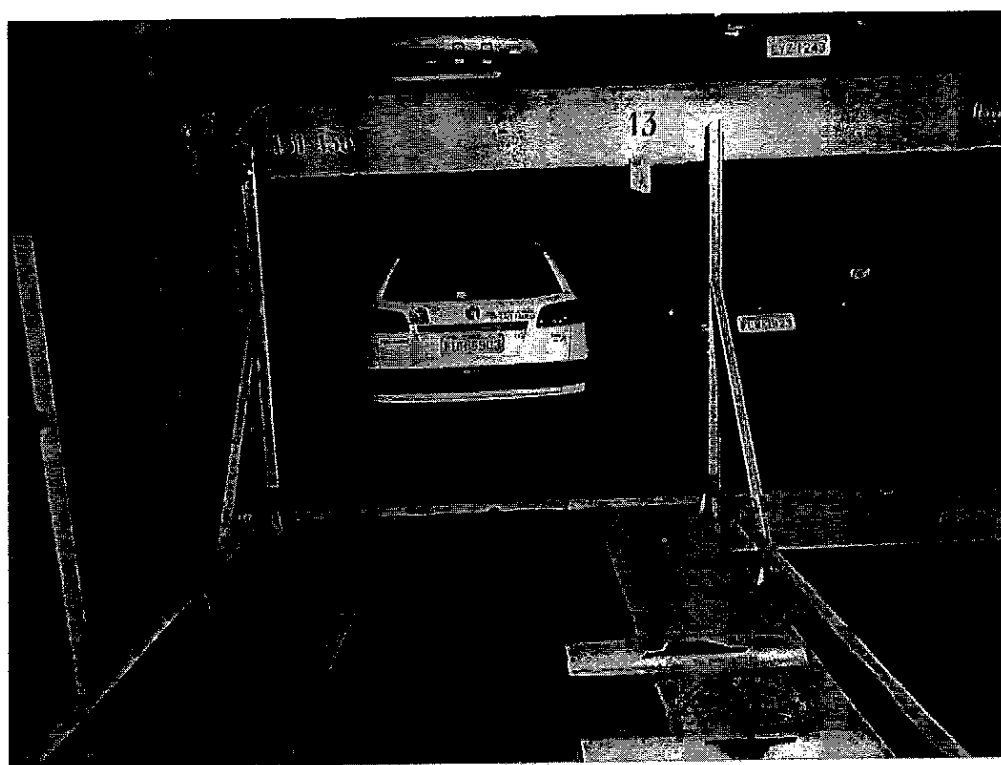
[Handwritten signature]

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

272

9 – Vista de vagas



A large, stylized signature or scribble in black ink, located below the photograph.

273

III - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

III.1 - Metodologia

De acordo com a norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros. As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência no valor devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário.

O **Método Comparativo Direto de Custo** identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O **Método da Quantificação de Custo** identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias.

Em alguns casos é empregado o **Método Evolutivo**, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

274

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

No presente caso será utilizado exclusivamente o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, pelo qual o Valor do Imóvel é obtido a partir de dados de ofertas ou transações de imóveis semelhantes ao avaliando, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam a estes requisitos nas imediações do bem em tela.

O item 7.5 – Escolha da Metodologia da norma NBR 14653-1 recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

A preferência pelo uso de métodos diretos não é recente. Já em 1992 o Engº. Joaquim da Rocha Medeiros Júnior apresentou no Seminário Paulista de Avaliações e Perícias, realizado pelo IBAPE/SP, trabalho intitulado "*Métodos Diretos x Métodos Indiretos*", onde consta:

" .. A bem da verdade, todos os métodos avaliatórios são comparativos, pois, qualquer deles, se baseia, fundamentalmente, no confronto com valores de assemelhados: o que os distingue entre diretos e indiretos, é o fato de, nos primeiros, ser menor o número de etapas e/ou operações necessárias a proceder às "homogeneizações" destinadas a considerar e equalizar as desigualdades entre o bem avaliando e os que possam servir de termo de confronto .

Como nenhuma dessa etapas de "homogeneização" é absolutamente perfeita, sempre encerrando probabilidade de introduzir distorções nos resultados (especialmente quando usados os critérios denominados clássicos, das avaliações de nível normal), resulta evidente que, já de plano, os métodos diretos, quando possível usá-los, devem ser os preferidos, por terem maior confiabilidade .

Por outro lado, é de ser considerado que, enquanto pelo método comparativo direto os resultados obtidos, se corretamente conduzidos os cálculos, levam a valores de mercado dos bens, pelos métodos indiretos, o que se alcança, na verdade, a bem dizer, são valores econômicos das propriedades.

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Como, pela própria definição do item 1.3 da NBR 5676, o valor a ser determinado deve ser o de mercado - correspondendo este ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita - fica mais uma vez comprovado que, nas avaliações de imóveis, deva ser dada primazia ao uso dos métodos diretos .." (grifos nossos)

A relevância de tais conceitos para a Engenharia de Avaliações já naquela época pode ser medida pelo fato de que os mais de 300 profissionais de todo o país que participaram do Seminário Paulista de Avaliações e Perícias realizado em novembro de 1992 pelo IBAPE/SP incluíram o seguinte tópico nas recomendações finais do evento:

Tema I - Método Diretos x Indiretos

1-) Nas avaliações, preferencialmente e quando passíveis de serem aplicados, devem ser adotados os métodos diretos;

2-) Os métodos indiretos reservam-se às avaliações de imóveis especiais ou quando os diretos se mostrarem impraticáveis.

3-) Devem os órgãos de classe e os profissionais em geral promoverem estudos, pesquisas e discussão para fomentar o aperfeiçoamento dos métodos existentes e a criação de novos roteiros avaliatórios.

No mesmo sentido, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - 1995 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia também confirmou a opção preferencial pelos métodos diretos ao recomendar:

.. 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 .."

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

276

III.2 - Valor do Imóvel

O Valor dos Imóveis será determinado com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situam os imóveis avaliados, através dos elementos comparativos coletados, dos quais extraiu-se a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

- a) Todos os elementos referem-se a boxes com padrão, área e dependências compatíveis com os do imóvel avaliando, situados na mesma região geo-econômica ;
- b) Fator elasticidade da oferta = 0,9 ;
- c) Adotados percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 10% referentes a terreno e 90% referentes a construção ;
- d) Transposição de valores de terrenos com base nos Índices Fiscais constantes da última publicação da Planta Genérica de Valores (2014). Para o imóvel em questão IF = 2.974,00;
- e) Correções relativas a depreciação efetuadas de acordo com as recomendações preconizadas no estudo “Valores de edificações de imóveis urbanos – 2002”. O edifício aparenta ter sido construído há 40 anos, enquadra-se na classificação “Escritório Padrão Simples – patamar inferior, com elevador” e apresenta estado de conservação regular. Dessa forma, seu Fator de Depreciação corresponde a Foc = 0,630.

277

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Elemento Comparativo nº 1

Rua da Consolação, 1-5 - 8º Andar

Setor : 6 Quadra : 22 IF : 3.840,00

Fonte : Sra. Carla - Tel : (011) 99621-7180 - Proprietário

Idade de Construção: 50 anos

Tipo : Escritório Padrão Econômico

Estado: Regular

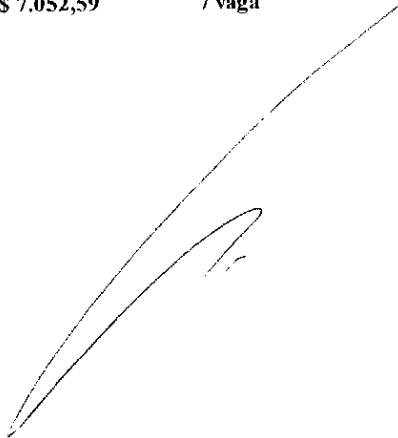
Fator de Depreciação (Foc)= 0,502

Preço Pedido: R\$ 6.500,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = (0,1 \times \frac{2.974,00}{3.840,00} + 0,9 \times \frac{1.200}{1.200} \times \frac{0,630}{0,502}) \times 0,9 \times R\$ 6.500,00$$

q = **R\$ 7.052,59** / vaga



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA CAPPI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/06/2017 às 15:41, sob o número WJMJ17405850871. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0037956-22.2015.8.26.0100 e código 31DEDD9.

278

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Elemento Comparativo nº 2

Rua da Consolação, 1-5 - 6º Andar

Sector : 6 Quadra : 22 IF : 3.840,00

Fonte : Sr. Antonio Falcone - Tel : (011) 3032-0678 - Proprietário

Idade de Construção: 50 anos

Tipo : Escritório Padrão Econômico

Estado: Regular

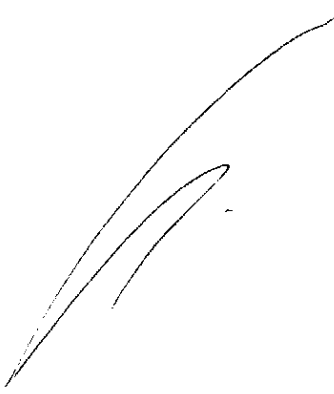
Fator de Depreciação (Foc)= 0,502

Preço Pedido: R\$ 8.500,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = (0,1 \times \frac{2.974,00}{3.840,00} + 0,9 \times \frac{1.200}{1.200} \times \frac{0,630}{0,502}) \times 0,9 \times R\$ 8.500,00$$

q = R\$ 9.222,62 / vaga



279

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Elemento Comparativo nº 3

Rua da Consolação, 1-5 - 4º Andar

Setor : 6 Quadra : 22 IF : 3.840,00

Fonte : Sr. Antônio - Tel : (011) 2287-1597 - Proprietário

Idade de Construção: 50 anos

Tipo : Escritório Padrão Econômico

Estado: Regular

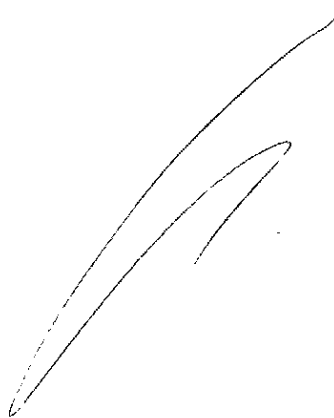
Fator de Depreciação (Foc)= 0,502

Preço Pedido: R\$ 9.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = (0,1 \times \frac{2.974,00}{3.840,00} + 0,9 \times \frac{1,200}{1,200} \times \frac{0,630}{0,502}) \times 0,9 \times R\$ 9.000,00$$

q = R\$ 9.765,12 / vaga



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA CAPPI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/06/2017 às 15:41, sob o número WJMJ17405850871. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0037956-22.2015.8.26.0100 e código 31DEDD9.

280

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Elemento Comparativo nº 4

Avenida Senador Queiroz, 463

Setor : I Quadra : 32 IF : 4.258,00

Fonte : Sr. Paulo - Tel : (011) 3228-7671

Idade de Construção: 45 anos

Tipo : Escritório Padrão Econômico

Estado: Regular

Fator de Depreciação (Foc)= 0,568

Preço Pedido: R\$ 7.500,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = (0,1 \times \frac{2.974,00}{4.258,00} + 0,9 \times \frac{1,200}{1,200} \times \frac{0,630}{0,568}) \times 0,9 \times R\$ 7.500,00$$

q = R\$ 7.206,65 / vaga



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA CAPPI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/06/2017 às 15:41, sob o número WJMJ17405850871. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0037956-22.2015.8.26.0100 e código 31DEDD9.

281

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Elemento Comparativo nº 5

Rua Conde do Pinhal, 30

Setor : 5 Quadra : 40 IF : 1.989,00

Fonte : Dr. Onofre - Tel : (011) 99687-6060 - Proprietário

Idade de Construção: 50 anos

Tipo : Escritório Padrão Econômico

Estado: Regular

Fator de Depreciação (Foc)= 0,502

Preço Pedido: R\$ 5.500,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = (0,1 \times \frac{2.974,00}{1.989,00} + 0,9 \times \frac{1.200}{1.200} \times \frac{0,630}{0,502}) \times 0,9 \times R\$ 5.500,00$$

q = **R\$ 6.324,34** / vaga

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA CAPPI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/06/2017 às 15:41, sob o número WJMJ17405850871. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0037956-22.2015.8.26.0100 e código 31DEDD9.

282

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Em resumo, tem-se:

ELEMENTO COMPARATIVO	ENDEREÇO	VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)
1	Rua da Consolação, 1-5 - 8º Andar	7.052,59
2	Rua da Consolação, 1-5 - 6º Andar	9.222,62
3	Rua da Consolação, 1-5 - 4º Andar	9.765,12
4	Avenida Senador Queiroz, 463	7.206,65
5	Rua Conde do Pinhal, 30	6.324,34
TOTAL		39.571,32

cuja Média Aritmética é igual a :

$$R\$ 39.571,32 / 5 = R\$ 7.914,26 /vaga$$

que define o intervalo de confiança dentro dos seguintes limites:

$$\begin{aligned} \text{Mínimo : } & 0,7 \times R\$ 7.914,26 /vaga = R\$ 5.539,98 \\ \text{Máximo : } & 1,3 \times R\$ 7.914,26 /vaga = R\$ 10.288,54 \end{aligned}$$

Como todos os elementos encontram-se dentro do intervalo aceitável, resulta que a Média Saneada é igual à Média Aritmética, ou seja:

$$q = R\$ 7.914,26 / vaga - novembro/2016$$

Assim, o valor do imóvel é igual a :

VI = R\$ 7.914,26, em números redondos:

VI = R\$ 8.000,00 – novembro/2016

283

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

IV - CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, o valor da unidade autônoma, nº 100 do Bloco "A" no 12ª andar da Garage Automática da Luz, sito à Avenida Prestes Maia, nº304 – Centro - São Paulo - SP, para o mês de novembro de 2016, é de:

VI = R\$ 8.000,00 – novembro/2016

