



CAPÍTULO I - RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

1564  
JUAREZ PANTALEÃO  
ENGENHEIRO CIVIL

**Localização:** Apartamento nº. 74, localizado no 7º andar do Condomínio Edifício Rio das Pedras, situado à Rua João Moura, 1.347, Pinheiros, no 20º. Subdistrito - Jardim América, do Município de São Paulo, SP;

**Data da Avaliação:** Fevereiro de 2.018

**Valor de mercado para venda:**

**Va = R\$ 591.000,00**  
(quinhentos e noventa e um mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

JUAREZ PANTALEÃO  
ENGENHEIRO CIVIL

1565

Objetiva a presente perícia a vistoria de um apartamento situado no Município de São Paulo, devido a uma ação de **DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.



1. **Localização**

Apartamento n°. 74, localizado no 7º andar do Condomínio Edifício Rio das Pedras, situado à Rua João Moura, 1.347, Pinheiros, no 20º. Subdistrito – Jardim América, do Município de São Paulo, SP;

2. **Planta Genérica de Valores**

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se no Setor 081, Quadra 263, e Índice Fiscal 2.865,00.

3. **Planta de localização**



4. **Zoneamento**

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em PI – ZM3, Zona Mista de Alta Densidade.

5. **Ilustração fotográfica externa**



Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando.

*[Handwritten signature]*



Vista da Rua João Moura, que lhe dá acesso.

6. **Melhoramentos Públicos**

Todos os convencionais

7. **Topografia**

A topografia apresenta-se plana.

8. **Características do Solo**

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

9. **Fração Ideal do Terreno**

A fração ideal do terreno, conforme a matrícula nº. 45.542 (fls. 1.486) é de 2,835 %.

10. **Características do Prédio**

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Médio.
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Argamassa com pintura látex
Pavimentos:	Térreo mais, 08 (oito) andares
Subsolos	01 (um) subsolo
Elevadores	02 (dois) elevadores, 01(um) social e 01(um) de serviço
Apartamentos / andar:	04 (quatro)
Estado da Edificação:	Regular (c)
Dispositivos de segurança:	Guarita, interfone, sistema de vídeo, cerca e cerca elétrica .
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas e piscina



11. Características do apartamento

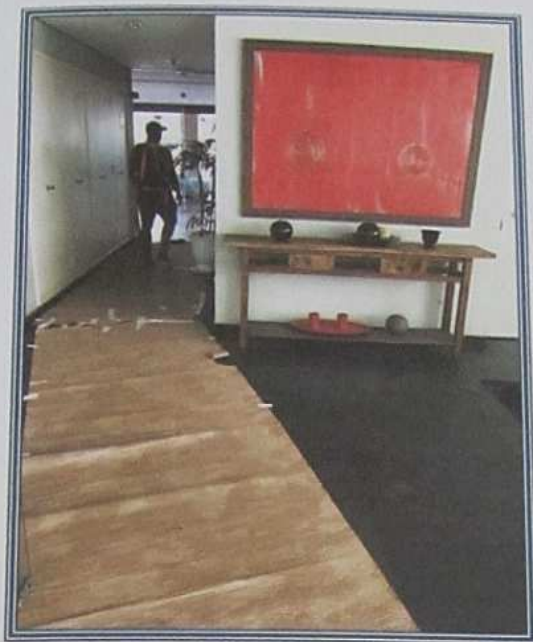
Piso:	Laminado de madeira / Cerâmico		
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex / azulejos		
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante.		
Compartimentos	Terraço, sala de estar, sala de jantar, 02 (dois) dormitórios, 01(um) banheiro, cozinha, área de serviço, dormitório e banheiro de funcionário.		
Vagas de garagem	01 (um) vaga		
Idade Estimada:	33 (trinta e três) anos.		
Estado da Edificação:	Regular (c)		
Área Construída:	Útil: 58,0160 m <sup>2</sup>	Comum: 53,7745 m <sup>2</sup>	Total: 111,7905 m <sup>2</sup>

Observações: 1. Área útil do apartamento é resultado de consulta à matrícula Nº. 45.542 (fls. 1.486).





12. Ilustração fotográfica interna do Condomínio Edifício Rio das Pedras



Hall de entrada



Salão de festas



Piscina

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a stylized loop.

12.1 - Ilustração fotográfica interna da unidade 74



Terraço



Sala de Estar



Sala de jantar

Handwritten signature in blue ink.



Cozinha / Área de serviço



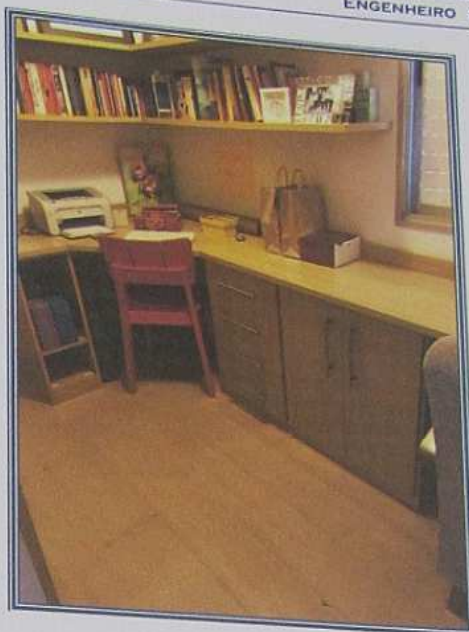
Dormitório e banheiro de funcionário

154

**JUAREZ PANTALEÃO**  
ENGENHEIRO CIVIL



**Dormitório I**



**Dormitório II**



**Banheiro**


A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'P'.

1. Critério Adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Apartamentos, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados, onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização, dos quais se extraiu a sua Média Aritmética Saneada (Anexo III).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo I). O Valor do Apartamento foi obtido pelo produto entre a área útil e o respectivo valor unitário básico.



2. Valor Unitário Básico ( $V_u$ )

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de fevereiro de 2.018, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 9.384,70 / \text{m}^2$$

3. Valor do Apartamento ( $V_a$ )

$$V_a = V_u \times A_c$$

$$A_c = \text{Área homogeneizada} - \text{Área útil m}^2 + \text{Vagas de garagem m}^2 / 2$$

$$A_c = 58,0160 \text{ m}^2 + 10,00 \text{ m}^2 / 2$$

$$A_c = 63,0160 \text{ m}^2$$

$$V_a = 9.384,70 \times 63,0160 \text{ m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 591.329,95$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 591.000,00$$

(quinhentos e noventa e um mil reais)



**CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO**

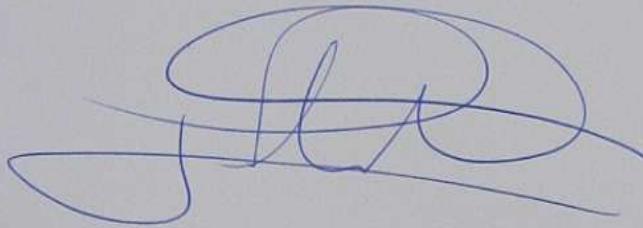
JUAREZ PANTALEÃO  
ENGENHEIRO CIVIL

1597

Segue o presente laudo em 15 (quinze) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 06 de fevereiro de 2.018



1598

**ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO**





## CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

### 1. FATOR OFERTA ( $F_i$ )

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a super estimativa das mesmas, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.

### 2. FATOR LOCALIZAÇÃO ( $F_{local}$ )

Para a transposição de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o índice do local do apartamento avaliando ( $IF_a$ ) e no denominador, o do apartamento comparativo ( $IF_e$ ).

### 3. FATOR IDADE REAL DO PRÉDIO ( $F_{irp}$ )

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.

### 4. FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DO PRÉDIO ( $F_{pcp}$ )

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.

### 5. FATOR ATUALIZAÇÃO

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.



O Valor Unitário Básico (Vu) foi obtido inserindo-se os elementos comparativos no programa Geoavaliar, desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxiliam no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações, (anexo III)

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação Paradigma	
Classe:	Residencial.
Grupo:	Apartamento.
Padrão:	Médio (1,926).
Área útil homogeneizada:	63,0160 m <sup>2</sup>
Nº de fatores utilizados:	4 (quatro).
Idade Estimada:	33 (trinta e três) anos.
Vida referencial:	60 (sessenta) anos.
Estado da Edificação:	Regular (c)
F <sub>oc</sub> :	0,647
Índice fiscal	2.865,00
Data-base	Fevereiro de 2.018

**ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS**





**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018  
 SETOR: 061 QUADRA: 262 ÍNDICE DO LOCAL: 2.671,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 31/01/2018  
 CHAVE GEGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: AV HENRIQUE SCHAUMANN  
 COMP: 03 AND APTO 34 BAIRRO: JD DAS BANDEIRAS NÚMERO: 1160  
 CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (A) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento médio cf elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (K): 0,498 IDADE: 42 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 92,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 92,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 720.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: PACHECO MOVEIS  
 CONTATO: SRA SUELI TELEFONE: (11)-38152233

**OBSERVAÇÃO:**

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 87,000 + 10,00 / 2 = 92,000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 102,32	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.043,48
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 1.685,91	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.631,70
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.253,9
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	