

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DO
SETOR DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS DA CAPITAL - SP

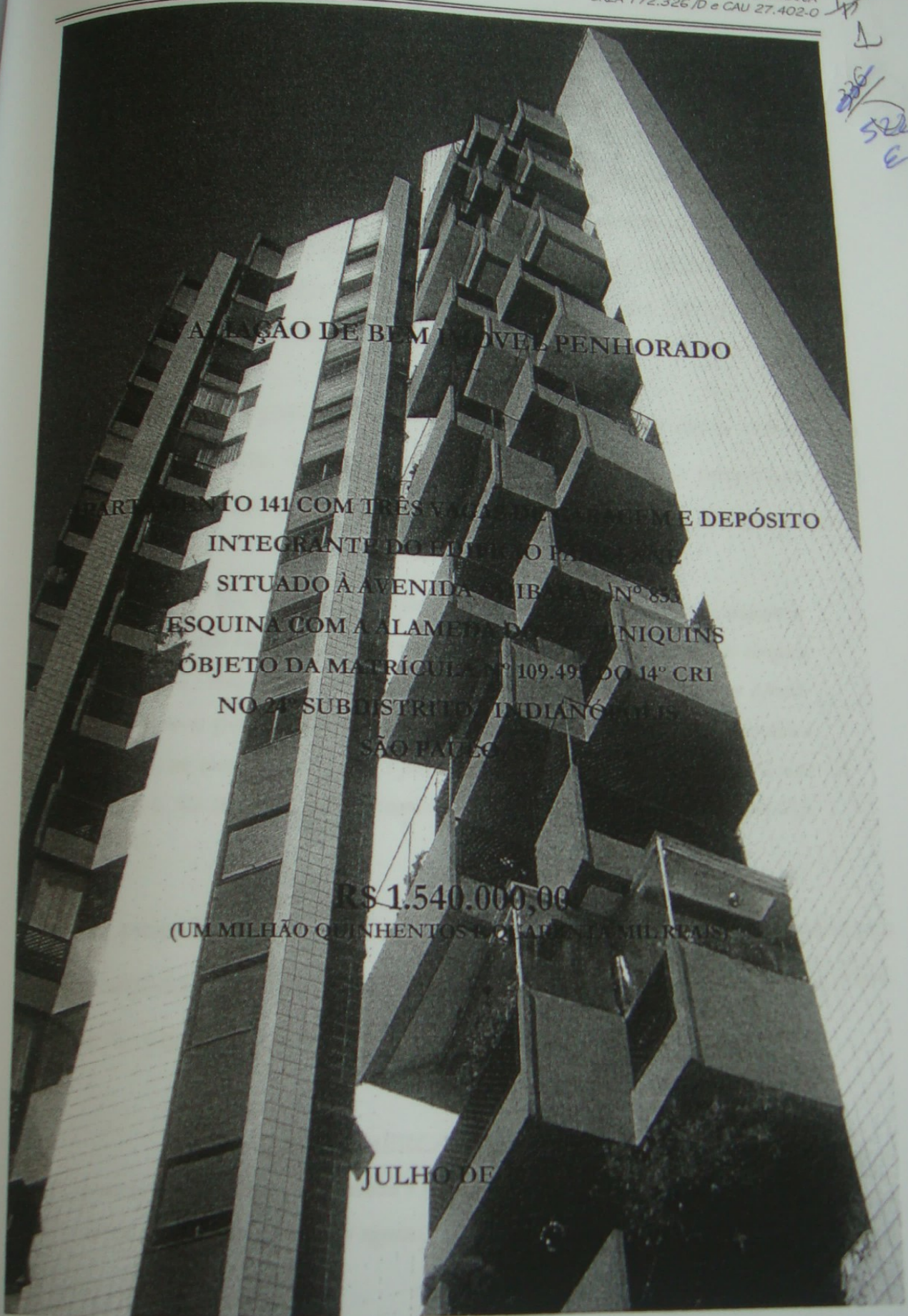
Ref.: Precatória nº 583.21.2011.119502-2

MÔNICA DINÁH PONGELUPPI IAKOWSKY,

arquiteta e urbanista, registrada no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura de São Paulo sob o nº 0601723261 e no Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil sob o nº 27.402-0, perita judicial, nomeada nos autos da CARTA PRECATÓRIA oriunda da Vara Distrital da Comarca de Pariquera-Açu/SP, em que tramita a AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO requerida por MENEGHETTI & IRMÃOS LTDA. contra PRESIDENTE 7 AUTO POSTO LTDA., 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

47
4
336
522
E



AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL PENHORADO

APARTAMENTO 141 COM TRÊS VAGAS PARA CARRO E DEPÓSITO
INTEGRANTE DO EDIFÍCIO PAUZZINI
SITUADO À AVENIDA CAIUBY, Nº 833
ESQUINA COM A ALAMEDA DOS MANIQUINS
OBJETO DA MATRÍCULA Nº 109.491 DO 14º CRI
NO 2º SUBDISTRITO INDIANÓPOLIS
SÃO PAULO

R\$ 1.540.000,00

(UM MILHÃO QUINHENTOS E QUARENTA MIL REAIS)

JULHO DE

Handwritten notes in blue ink: "LH", "A", "523", "E".

1 - OBJETIVO

A presente perícia tem como objetivo determinar o valor de mercado do bem imóvel penhorado (Termo de Penhora a fls.04 da Carta Precatória), objeto da Matrícula nº 109.495 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, de propriedade de Dario Yoshinobu Nakata e sua mulher Francisca Grecch Nakata.

A técnica signatária entende que a avaliação deve refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, isto é, 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. Edição - 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 perícia vistoriou minuciosamente o imóvel melhorado e suas circunvizinhanças, bem como diligências e estudos comparativos no sentido de apurar os valores de mercado, colhendo os elementos indispensáveis e pesquisas necessárias para a sua elaboração.

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, as Normas 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 nas documentações oferecidas a esta perita estão corretas, que o título de propriedade é bom e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não ser o objetivo 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

A vistoria foi realizada de maneira mansa e pacífica, na ocasião que a perícia fotografou o imóvel avaliando e colheu todos os dados necessários para a realização do presente laudo. O apartamento encontra-se habitado pelo filho dos proprietários (Sr. Conrado) e sua família.

II - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, constituído pelo apartamento nº 141 (com três vagas de garagem e um depósito individual), está localizado no 13º andar ou 13º pavimento do EDIFÍCIO PARK LANE, situado à avenida Chibará, nº 853, esquina com a alameda dos Tupiniquins, no bairro de Indianópolis, 24º Subdistrito - Indianópolis, CEP 04076-004, no Município e Estado de São Paulo.

Perante a Prefeitura do Município de São Paulo o imóvel avaliando encontra-se cadastrado pelo contribuinte nº 045.048.0049-7, o que representa estar situado na Quadra 48, do Setor Fiscal 45, possuindo índice fiscal correspondente a R\$ 1.642,00 (V/m²T) tanto para a avenida Chibará quanto para a alameda dos Tupiniquins, segundo os valores expressos na Planta Genérica de Valores de São Paulo, atualizados e utilizados para cálculos tributários da municipalidade no exercício do ano de 2012.

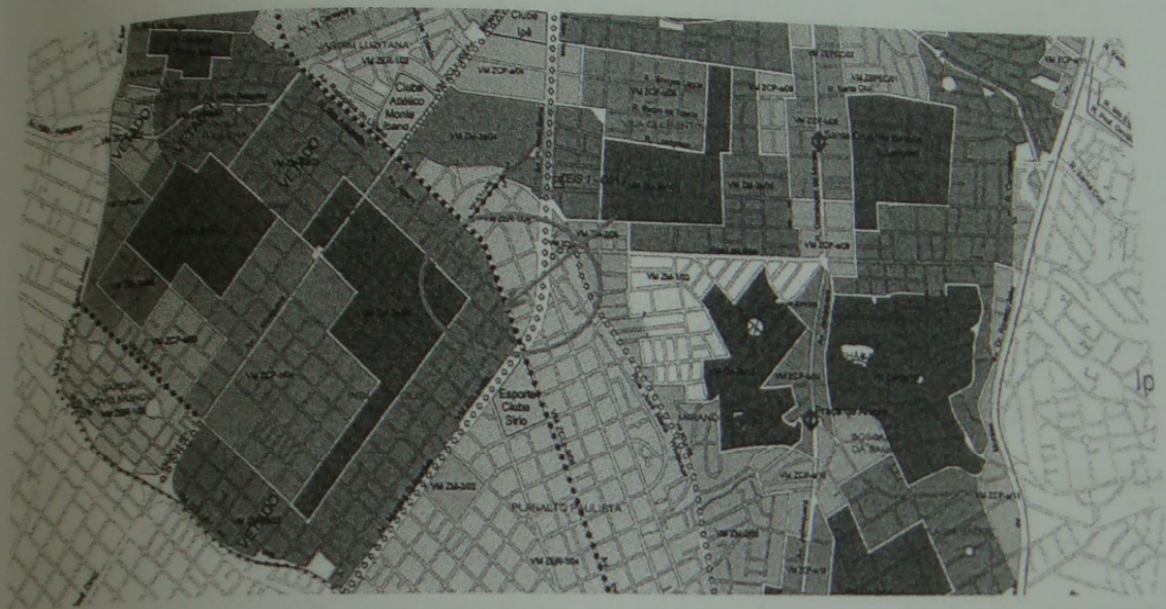
340
306
E

A quadra na qual está localizado o edifício do qual faz parte o imóvel avaliando podem ser observadas, bem como as redondezas, no mapa a seguir (GUIA MAPOGRAF):



III - ZONEAMENTO

O imóvel situa-se de acordo com a Lei de Zoneamento do Município e do estudo da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, segundo o Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Vila Mariana, em zona mista de alta densidade "a" (VM ZM 3a/03 - VETADO).



As características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento dos lotes situados na zona em que está localizado o imóvel avaliando são:

- dimensão mínima do lote igual a 125,00 m² de área, com frente mínima de 5,00 m;
- taxa de ocupação máxima igual a 0,5;
- taxa de permeabilidade mínima igual a 0,15;
- coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2,00;
- recuo mínimo de frente igual a 5,00 m;
- gabarito máximo de altura: sem limite.

IV - 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 das avenidas Rubem Berta, Moreira Guimarães, República do Líbano, Indianópolis, Ibirapuera e das alamedas Maracatins e Nhambiquaras. A região é fartamente servida por linhas de ônibus.

V - CARACTERÍSTICAS E MELHORAMENTOS DA REGIÃO

O imóvel situa-se na zona sul e urbana da cidade de São Paulo no limítrofe do bairro de Moema e Saúde, ou de Indianópolis e Planalto Paulista, respectivamente. A região apresenta uma ocupação mista, sendo as edificações, de uso residencial, principalmente verticais e com padrão construtivo superior, fino ou de luxo, segundo os critérios dos "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 infra-estrutura desenvolvida, sendo encontradas nas proximidades do imóvel avaliando, comércio variado, su-

permercados, lanchonetes, bares, restaurantes, pizzarias, farmácias, pet shop, padarias, bancas de jornal e revistas, lavanderias, salões de cabeleireiros, academia de ginástica/natação, imobiliárias, instituições de ensino, escolas de idiomas, agências bancárias, correio, clínicas/consultórios de médicos/dentistas e conjuntos comerciais/escritórios. Para efeito de localização do imóvel avaliando destaca-se sua proximidade ao ESPORTE CLUBE SÍRIO, há apenas uma quadra de distância e a IGREJA NOSSA SENHORA APARECIDA (Lgo. Moema) localizada há sete quadras.

O fluxo de veículos na avenida Chibarás, no trecho em que se localiza o imóvel avaliando, é baixo. O logradouro é uma via secundária, que começa junto à avenida Ibirapuera e termina na confluência da avenida Moreira Guimarães com a avenida Indianópolis (nas proximidades do avaliando), de mão dupla e topografia com suave acive em direção ao Planalto Paulista.

VI - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em questão, objeto da Matrícula nº 109.495 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo é constituído por um apartamento com 03 (três) vagas de garagem e 01 (um) depósito individual.

A unidade é o apartamento nº 141, localizado no 13º andar ou 13º pavimento do EDIFÍCIO PARK LANE, situado à avenida Chibarás, nº

~~54~~
344
520
E

853, esquina com a alameda dos Tupiniquins, no bairro de Indianópolis, 24º Subdistrito - Indianópolis.

As 03 (três) vagas de garagem de direito ao uso do apartamento avaliando estão demarcadas com o mesmo número do apartamento, ou seja, nº 141 e estão localizadas no único subsolo do edifício. São de fácil acesso e permitem a guarda de 03 (três) automóveis de passeio, sendo uma vaga dupla (um carro estacionado atrás do outro) e uma vaga simples.

O EDIFÍCIO PARK LANE está implantado sobre lote de terreno urbano de esquina, aparentemente seco e firme, de formato irregular e topografia acidentada com declive. O pavimento térreo do edifício foi construído em patamar acima do nível do logradouro principal para o qual entesta sua fachada principal (av. Chibarás) e a edificação apresenta todos os recuos preconizados pela Prefeitura do Município de São Paulo.

O edifício é constituído por torre única, com 15 (quinze) pavimentos superiores, com 01 (um) apartamento por andar, pavimento térreo e 01 (um) subsolo ou pavimento inferior. É provido de portaria com guarita, funcionários, segurança monitorada por câmeras, portões automáticos, 02 (dois) elevadores com acessos e circulação independente para a parte social e de serviço, com capacidade para 08 (oito) passageiros cada, da marca ATLAS/SCHINDLER.

5

345
A
E

A área de lazer e de uso coletivo dos moradores do condomínio está localizada no pavimento térreo e compreende-se por: salão de festas com cozinha e banheiros, área do playground atualmente apenas gramada, pois os brinquedos foram retirados, piscina externa para adultos com aquecimento d'água e cascata, cujo derrame d'água cai na piscina infantil, sala com equipamentos para ginástica, sauna seca, ducha circular e uma área coberta com pia, churrasqueira e forno para pizza (à lenha).

O EDIFÍCIO PARK LANE foi construído em 1990, ou seja, tem 12 (doze) anos e os principais materiais de acabamento permitem enquadrá-lo na classificação quanto ao seu padrão construtivo como "Apartamento Padrão Fino", segundo ao preconizado nos "Estudos - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP), que foi concebido nos moldes do estudo "Edificações - Valores de Venda" (1987) e 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 apartamento avaliando se enquadra na classificação "c - regular" (edificação seminova ou com reforma substancial entre 2 e 5 anos), segundo o mesmo estudo, que seguem ao final do presente laudo, no ANEXO.

O apartamento 141 é composto por hall de elevador social independente, hall de entrada social, lavabo, sala de estar, living com varanda, sala de jantar com varanda, 04 (quatro) dormitórios, sendo

f

03 (três) suítes - vide Nota, copa, cozinha, corredor para acesso da área de serviço para a área íntima, sem a necessidade de passar pela sala, utilizado também como despensa, área de serviço, 01 (um) banheiro e 01 (um) dormitório para empregada. A sala de jantar, a sala de estar/living, bem como os quatro dormitórios possuem varanda ou compartilham seu uso.

Nota: a planta original do apartamento penhorado foi modificada. O que originalmente seria o dormitório da 2ª suíte teve seu acesso fechado para o corredor e foi aberta para o dormitório da suíte principal, sendo utilizada como um grande closet. Desta forma o avaliando apresenta 03 (três) dormitórios sendo DUAS suítes (a principal do casal e a 2ª do bebê). O piso do hall de entrada social, sala de estar e sala de jantar apresentam níveis diferentes (elevado/rebaixado). O 3º dormitório do avaliando (ou 4º dormitório na planta original) é decorado e utilizado como sala íntima/TV.

Os principais materiais construtivos e de acabamento, utilizados no apartamento vistoriado são os seguintes:

⇒ HALL INTERNO DE ENTRADA SOCIAL

- Piso: mármore branco carrara.
- Paredes e teto: pintados a látex sobre massa corrida.
- Caixilhos: alumínio anodizado preto com vidro.

⇒ LAVABO

- Piso: mármore branco carrara.
- Paredes: trama de fios sobre papel.
- Teto: pintados a látex sobre gesso com iluminação embutida.
- Caixilhos: não tem janela. A ventilação é forçada.

SH
21#
5B3
E

⇒ SALA/LIVING/HOME THEATER

- Piso: mármore branco piguês.
- Paredes: pintados a látex sobre massa corrida.
- Teto: látex sobre massa corrida.
- Caixilhos: alumínio anodizado preto com vidro.

⇒ SALA DE JANTAR E COPA

- Piso: mármore branco carrara.
- Paredes: pintados a látex sobre massa corrida.
- Teto: látex sobre massa corrida.
- Caixilhos: alumínio anodizado preto com vidro.

⇒ VARANDAS

- Piso: mármore travertino romano.
- Paredes: pintados a látex sobre massa corrida e cerâmica.
- Teto: látex sobre massa corrida.
- Caixilhos: alumínio anodizado preto com vidro.
- Nota: todas varandas são fechadas por vidros e apresentam rede de proteção.

⇒ CORREDOR JUNTO AOS DORMITÓRIOS

- Piso: mármore branco piguês.
- Paredes: pintados a látex sobre massa corrida.
- Teto: pintado a látex sobre massa corrida com iluminação embutida.

⇒ DORMITÓRIOS (QUATRO)

- Pisos: mármore travertino romano.
- Paredes: látex sobre massa corrida. A 2ª suíte (do bebê) tem 1/2 altura de suas paredes com massa aplicada sobre papel com superfície texturizada (tramado de fios).

SS
A
2/10
2/10
2/10

- Tetos: pintados a látex sobre massa corrida.
- Caixilhos: alumínio anodizado preto com vidro.
- Armários: embutidos e/ou closet.

⇒ BANHEIROS DAS SUÍTES

- Pisos: mármore crema marfil com "cabuchons" em mármore verde alpi (suíte principal); pastilhas de vidro (nos outros dois banheiros).
- Paredes: barra em mármore crema marfil e azulejos até o teto (suíte principal); barra de pastilhas de vidro e azulejos até o teto (nos outros dois banheiros).
- Tetos: pintados a látex sobre gesso com iluminação embutida.
- Caixilhos: alumínio anodizado preto com vidro.
- Box: vidro temperado.
- Louças: brancas.
- Metais: cromados.

⇒ COZINHA, DESPENSA (CORREDOR), ÁREA DE SERVIÇO, BANHEIRO DE EMPREGADA

- Pisos: granito.
- Paredes: azulejos até o teto.
- Tetos: pintado a látex sobre massa corrida.
- Caixilhos: alumínio anodizado com vidro.
- Pia da cozinha: granito.
- Armários: sob medida, com portas revestidas em fórmica br.
- Nota: o banheiro de empregada não tem janela. A ventilação é forçada. A porta que separa o corredor/despensa para do hall íntimo dos dormitórios é de correr.

St
2
349
435
E

⇒ DORMITÓRIO EMPREGADA

- Piso: granito.
- Paredes e Teto: látex sobre massa corrida.
- Caixilhos: alumínio anodizado preto com vidro.
- Armários: sob medida.

As áreas do imóvel avaliando foram derivadas daquelas descritas nos documentos acostados aos autos, e são as seguintes:

APARTAMENTO Nº 141 MATRÍCULA 109.495 DO 14º CRI DE SP	
Área útil	202,14
Área comum de divisão não proporcional (direito ao uso de um depósito individual)	4,00
Área comum de divisão proporcional (incluindo três vagas de garagem)	160,24
Área total	366,38
Fração ideal no terreno	0,0537%

5x
V
3/11
P
5/5
E

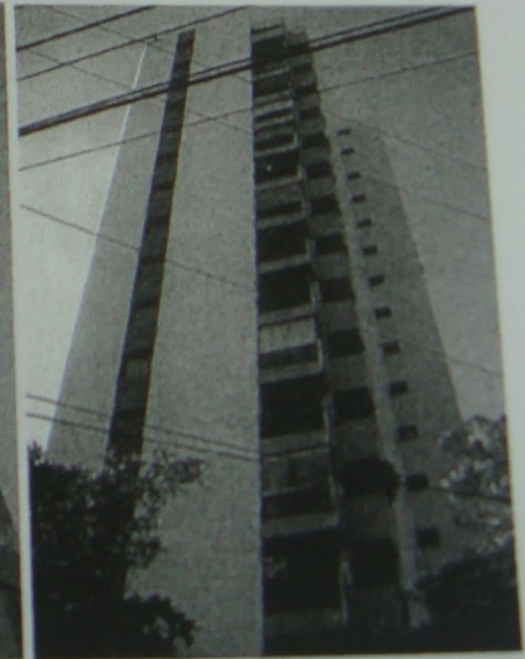
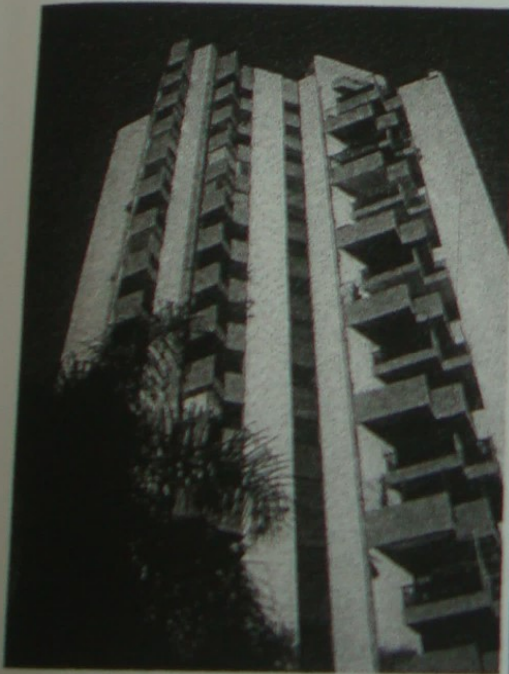
VII - FOTOGRAFIAS



Fotos 1/2 – Vistas da avenida Chibará.
Destaque para o EDIFÍCIO PARK LANE, do qual é parte o imóvel avaliando.

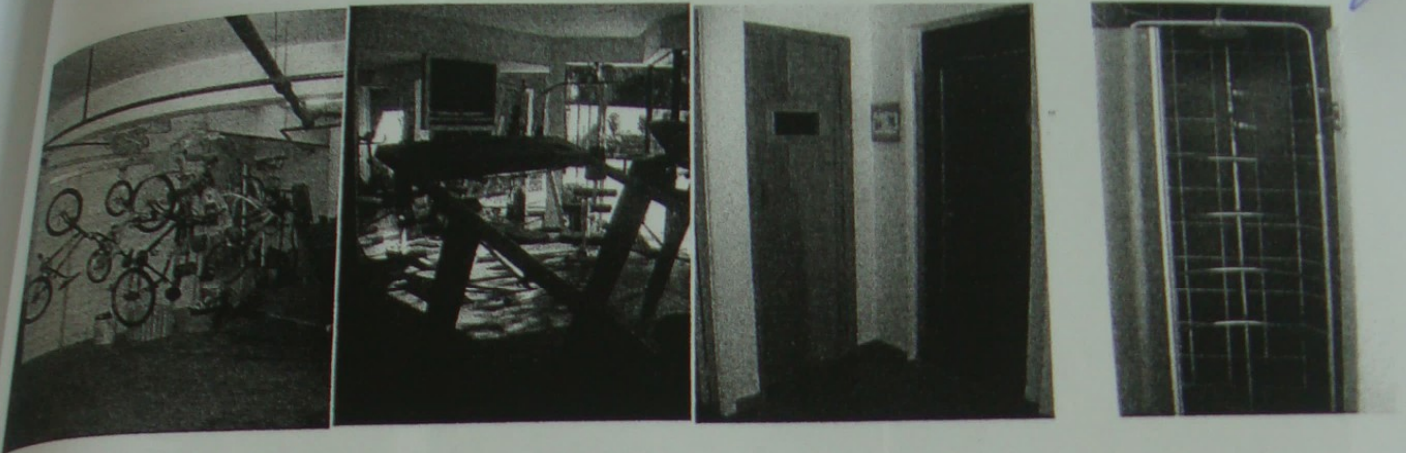


Fotos 3/4 – Vistas do acesso de veículos e pedestres ao EDIFÍCIO PARK LANE.



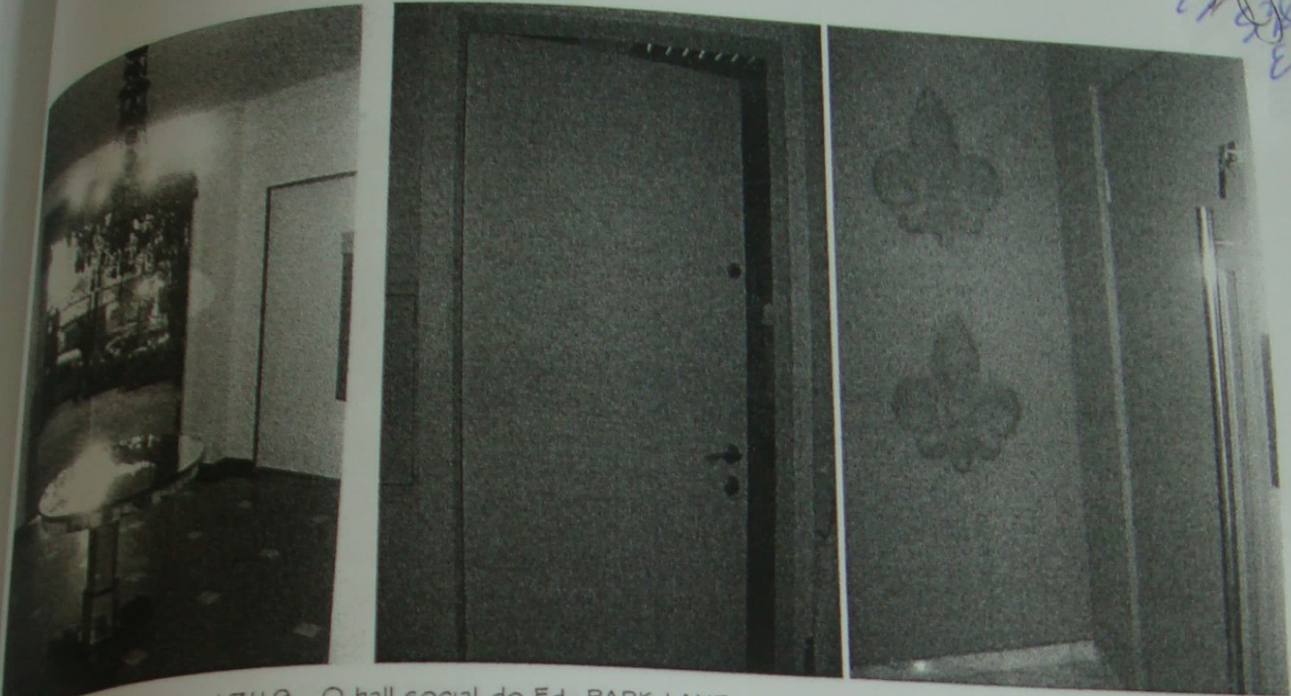
Fotos 5/7 – Fachadas do EDIFÍCIO PARK LANE.

SA
A
#12
B
C



Fotos 8/16 – Vistas dos itens de lazer e uso comum do EDIFÍCIO PARK LANE:
área para guardar bicicletas, salão de ginástica, sauna seca, ducha circular, piscina adulto e infantil com cascata, área coberta com churrasqueira e forno para pizza, área gramada (antigo playground) e salão de festas.

57
322
322
322



Fotos 17/19 - O hall social do Ed. PARK LANE, a porta de entrada de serviço e o hall privativo de entrada social do apartamento 141.

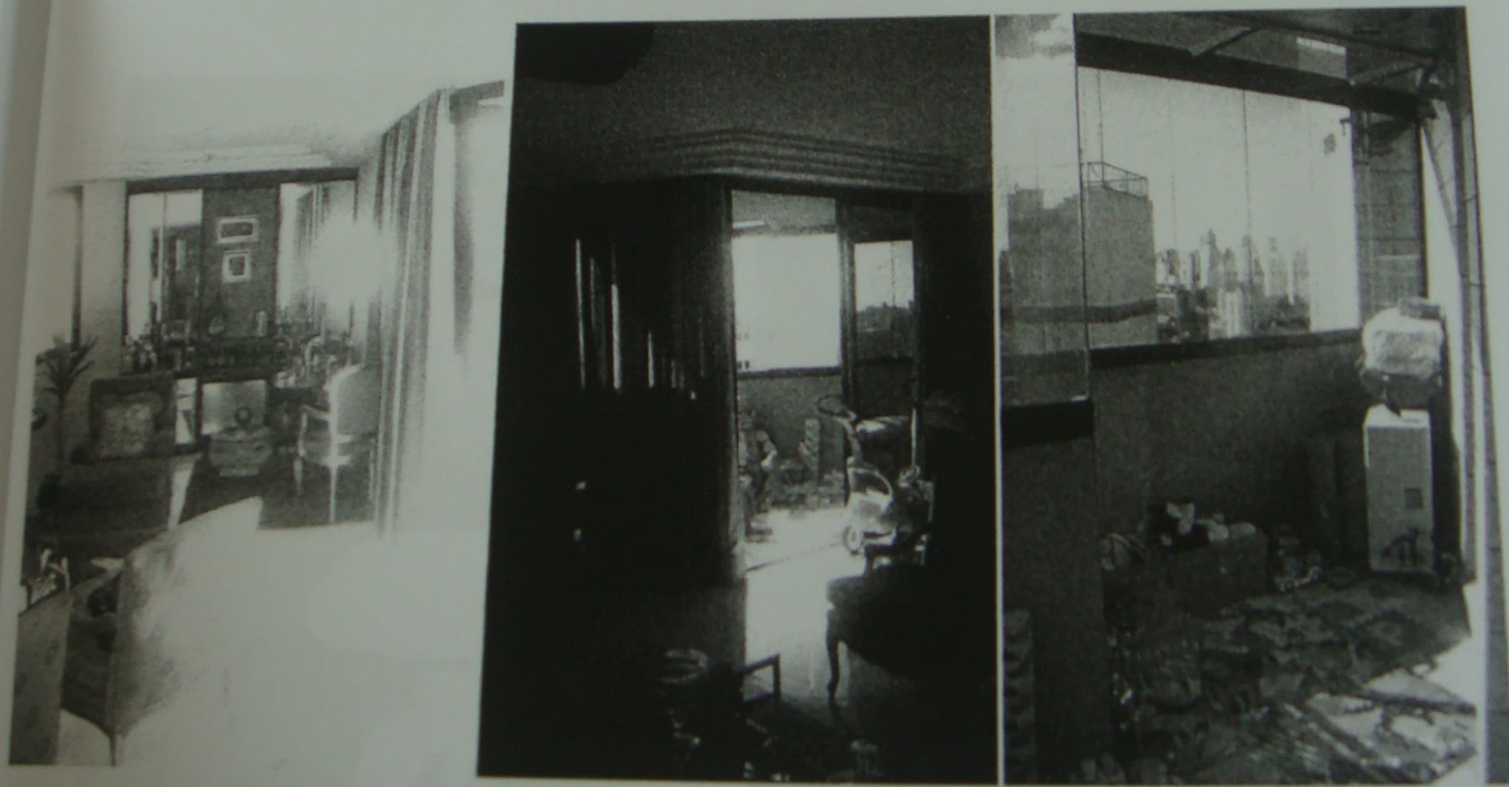


Fotos 20/21 - Vistas do hall de entrada e do lavabo.

60
35/27/24
E

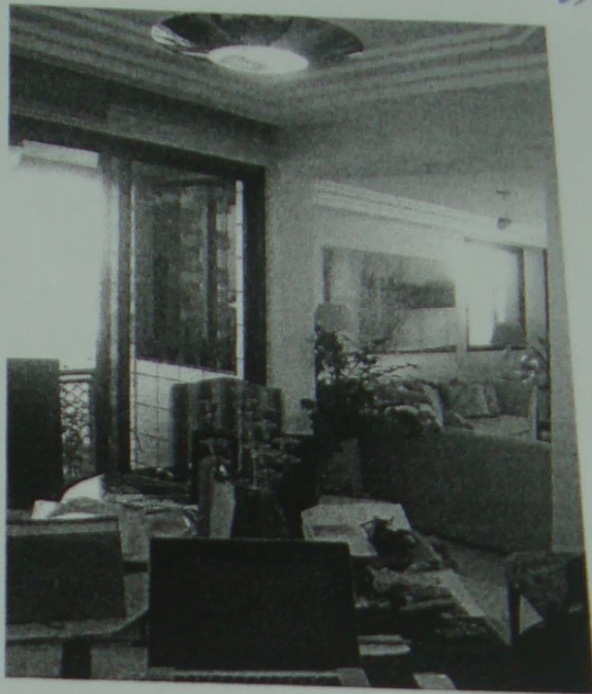


Fotos 22/24 – Vistas da sala do apartamento 141.



Fotos 25/27 – Outras vistas da sala, notando-se uma das varandas do apartamento.
Essa varanda é compartilhada com a sala íntima (ou 4º dormitório).

4/4
23/4
540
E

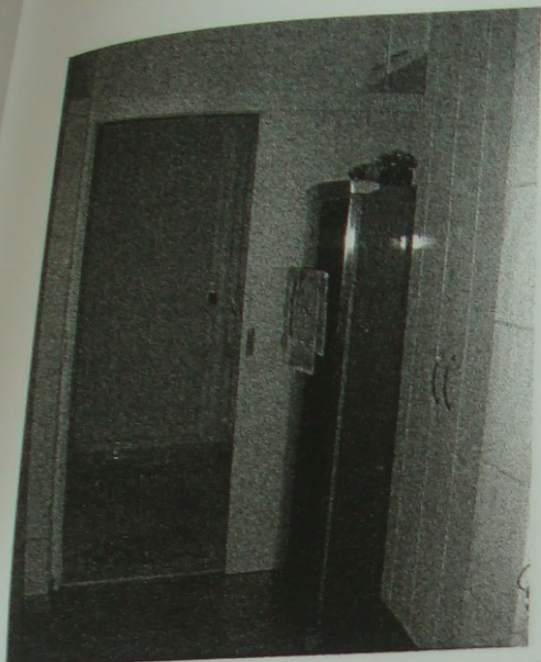


Fotos 28/29 – A sala de jantar, notando-se sua varanda.

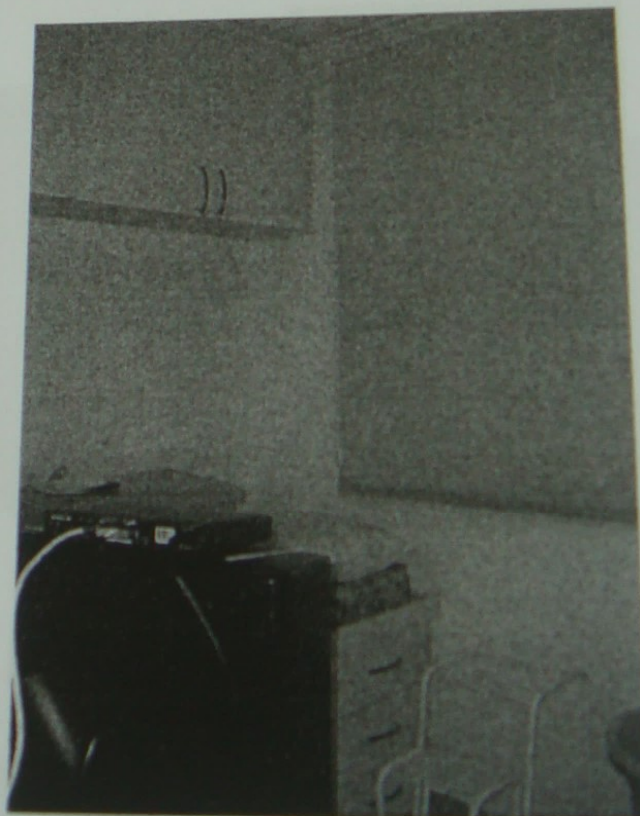


Fotos 30/31 – A copa (ou sala de almoço) e a cozinha.

4
15/04

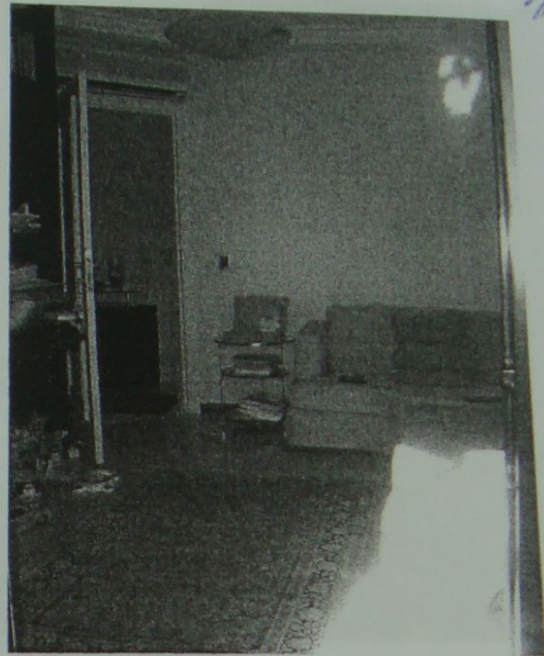


Fotos 32/33 – Vista da área que dá acesso à área íntima do apartamento sem passar pela sala, notando-se os armários (despensa) e a porta de correr e vista da área de serviço.

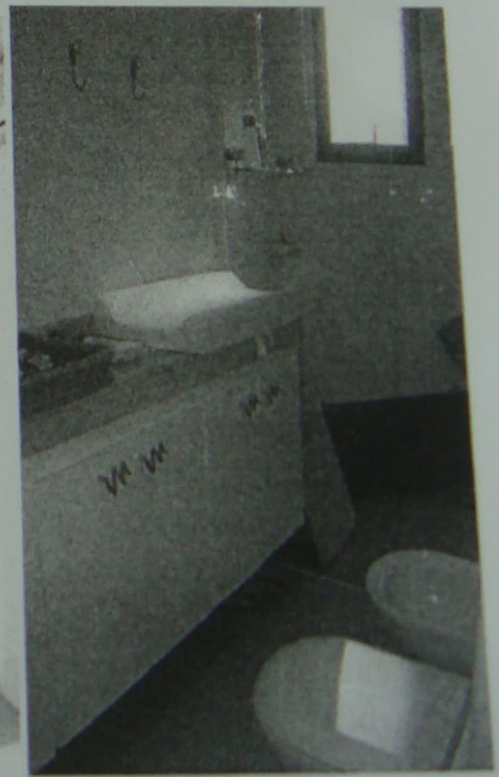


Fotos 34/35 – O banheiro e o dormitório para empregada.

350
342
E



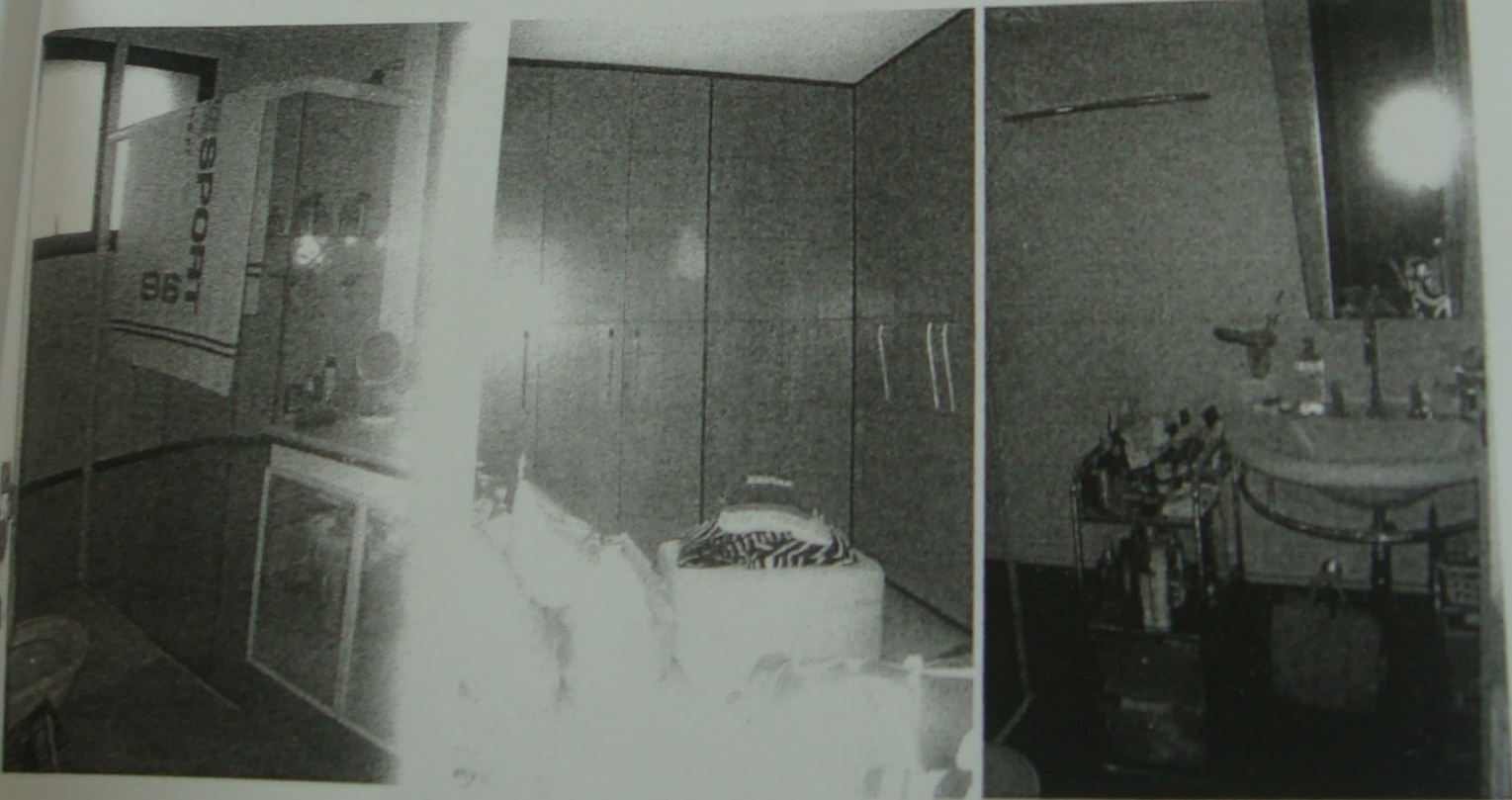
Fotos 36/37 – Hall dos dormitórios e vista do 4º dormitório (utilizado como sala íntima/TV).



Fotos 38/40 – A suíte do bebê (3ª suíte do projeto original).

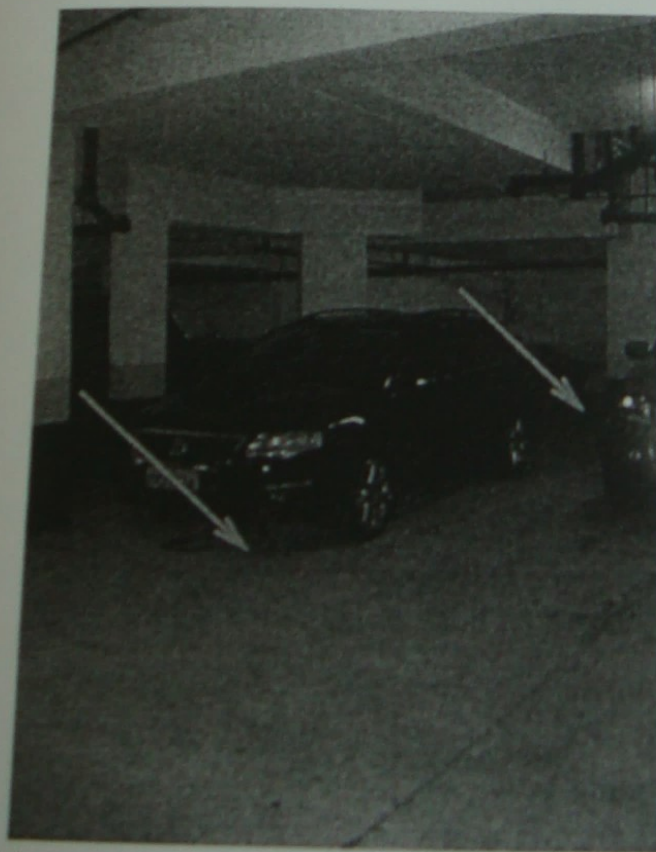
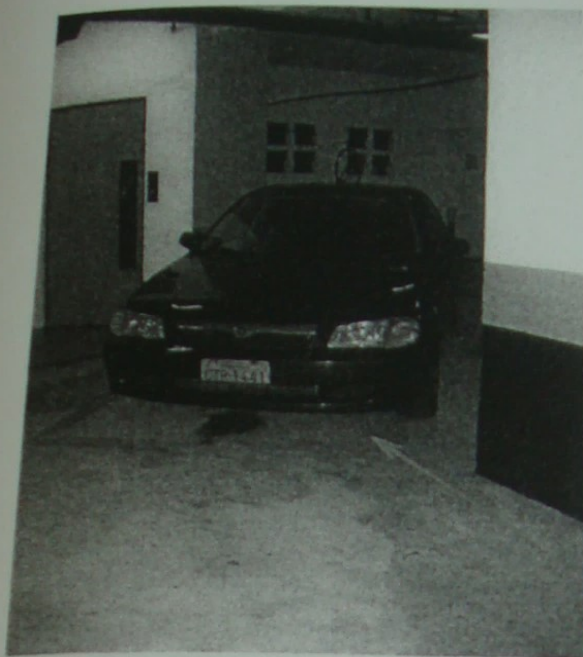
2

354
543
E



Fotos 41/46 - Vistas da suíte principal originada da junção de duas suítes do projeto original (1ª e 2ª suítes), que desta forma, ficou constituída por um dormitório, closet masculino, closet feminino (derivado do dormitório da 2ª suíte), dois banheiros e duas varandas.

Handwritten notes in blue ink, including a large 'X' and some illegible scribbles.



Fotos 47/48 - As três vagas de garagem, uma simples e uma dupla (apontadas) e o depósito individual de uso do apartamento avaliando, localizados no subsolo do EDIFÍCIO PARK LANE.

66
1
359
E

VIII - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

VIII.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 primeiramente porque foi possível a reunião de um conjunto de elementos comparativos de imóveis situados no mesmo setor fiscal que 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 dire-

to 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.

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

A fim de determinar o valor do imóvel é necessário calcular preliminarmente o valor unitário básico praticado na mesma região geoeconômica em que se situa o avaliando (Setor 45).

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 geo-econômica do imóvel avaliando;
- Distantes do imóvel avaliando;
- Índice Fiscal superior ao dobro ou inferior à metade do índice correspondente ao avaliando (Índice do avaliando = R\$ 1.642 para 2012);
- Data superior ou inferior a 01 (um) ano em relação à da avaliação.

Após esta triagem inicial restaram 10 (dez) elementos confiáveis, que então sofreram homogeneização também preconizada pela

L
36
E

“Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” (IBAPE/SP), com o fito de se apurar:

- **FATOR FONTE:** Nos casos de ofertas, 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 superestimativa natural;
- **ATUALIZAÇÃO:** Não será efetuado, pois todos os dados dos elementos foram colhidos e/ou confirmados em julho de 2012;
- **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} avaliando = 0,864);
- **FATOR LOCALIZAÇÃO:** Foi considerado um fator de localização, representado pelo quociente entre o índice fiscal do avaliando e os índices fiscais dos elementos coletados em pesquisa (I_f avaliando = R\$ 1642,00);
- **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 co-

5

mo 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:

I/V : I = idade atual das construções / V = 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 I/V 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 no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

A penta apresentará a seguir, o cálculo do Fator Obsolescência (F_{oc}) do imóvel avaliando, informando que tal fator será calculado para cada um dos elementos comparativos e apresentado em tabelas.

~~70~~
~~303~~
~~484~~
 E

Padrão: Apartamento Padrão Fino
 Estado de Conservação: regular = Ref. "c", ou seja, "Edificação semi-nova 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". (Estudos IBAPE/SP);

Idade da Construção: 12 anos (construção do edifício concluída em 1990)

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

Idade em % da vida referencial = $12/50 = 0,24 = 24\%$

$K = 0,830$, Logo: $F_{oc} = 0,20 + 0,830 \times (1 - 0,20) = 0,864$

VIII.3 - Análise dos Elementos Comparativos

Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando	
Índice Fiscal =	1.642,00
H8N = (publicado em JULHO de 2012)	1013,46
Valor Unitário de Terreno na Região =	4.000,00
Coefficiente de Aproveitamento =	2,0
Índice Padrão Construção = Ap. Fino =	3,066
Foc (22 anos; estado de conservação "c") =	0,733
FL: fator Localização = $Pt.IFa/lfc$	
FPC: fator idade e padrão construtivo = $Pc.(Vuca/Vucc) \cdot (Foca/Focc)$	
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	
Vu: valor unitário de construção	
IF: índice fiscal	
Área Ponderada = A útil + Á vaga	
A vaga = 10,00 m ² por vaga	
Peso Vaga = 1	

#2
 304
 2012

1	2	3	4	5								
				Dados do Comparativo								
Elemento	Preço Total R\$	Fator Oferta	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	
1	Ed. Villa Tivoli, Ap.51	1.400.000,00	0,90	5.250,00	1.522,00	210,00	3	240,00	3,066	0,603	1.853,84	1.874,30
2	Ed. Green Garden, Ap.51	1.500.000,00	0,90	5.400,00	1.496,00	220,00	3	250,00	3,066	0,534	1.822,17	1.660,52
3	Ed. Ville Vert, Ap. 21	1.400.000,00	0,90	4.754,72	1.642,00	225,00	4	265,00	3,066	0,615	2.000,00	1.911,59
4	Ed. Helena, Ap.21	1.400.000,00	0,90	6.176,47	1.496,00	174,00	3	204,00	3,066	0,666	1.822,17	2.068,20
5	Ed. Pau Brasil, Ap.91	2.400.000,00	0,90	8.150,94	1.573,00	225,00	4	265,00	3,066	0,878	1.915,98	2.729,42
6	Ed. Port Au Prince Tupiniquins, Ap.71	1.500.000,00	0,90	5.000,00	1.642,00	240,00	3	270,00	3,066	0,613	2.000,00	1.904,13
7	Ed. Taormina, Ap.91	1.800.000,00	0,90	6.230,77	1.596,00	220,00	4	260,00	3,066	0,828	1.942,75	2.572,82
8	Ed. Taormina, Ap.61	1.500.000,00	1,00	5.769,23	1.596,00	220,00	4	260,00	3,066	0,842	1.942,75	2.615,08
9	Ed. Colinas de Ankara, Ap.81	2.050.000,00	1,00	7.068,97	1.638,00	250,00	4	290,00	3,066	0,890	1.995,13	2.766,71
10	Ed. Piazza Della Fortaleza, Ap.91	2.200.000,00	1,00	7.333,33	1,00	250,00	5	300,00	3,066	0,918	1,22	2.851,23
Média				6.113,44								
Desvio padrão				1.107,01								
Cv				18,11%								

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	
49,73%	1,039	205,83	5.455,83	50,27%	1,108	567,09	5.817,09	6.022,92	1,15	
52,32%	1,051	275,73	5.675,73	47,68%	1,177	955,87	6.355,87	6.631,60	1,23	
51,13%	1,000	0,00	4.754,72	48,87%	1,093	444,18	5.198,90	5.198,90	1,09	
46,84%	1,046	282,33	6.458,80	53,16%	1,054	331,51	6.507,98	6.790,31	1,10	
41,24%	1,018	147,47	8.298,41	58,76%	0,903	-793,83	7.357,11	7.504,58	0,92	
51,23%	1,000	0,00	5.000,00	48,77%	1,096	477,54	5.477,54	5.477,54	1,10	
43,02%	1,013	78,99	6.309,76	56,98%	0,934	-408,17	5.822,60	5.901,59	0,95	
42,62%	1,013	72,46	5.841,69	57,38%	0,926	-427,92	5.341,31	5.413,77	0,94	
41,90%	1,001	7,23	7.076,20	58,10%	0,897	-726,97	6.342,00	6.349,23	0,90	
0,04%	1,701	5.138,65	12.471,99	99,96%	0,799	-1.476,27	5.857,07	10.995,72	1,50	
			6.734,31				6.007,75	6.628,61		
			2.266,15				647,80	1.689,30		
			33,65%				10,78%	25,48%		
								Limite Inferior (-30%)	4.640,03	
								Limite Superior (+30%)	8.617,20	
								Elementos Discrepantes	não há	
								Média Saneada	6.628,61	

Vu - R\$ 6.628,61/m² - JULHO DE 2012

6

DADOS/INFORMAÇÕES DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

ADRIANO SILVA IMÓVEIS, TEL. 5531 9885 (Sr. Ítalo)

- Edifício Villa Tivoli, 18 anos, Padrão Fino, av. Açocê, 530. Setor 45, Quadra 46, IF = 1522,00. Ap.51, estado de conservação "f" (à venda)
- Edifício Green Village, 25 anos, padrão Fino, av. Açocê, 622. Setor 45, Quadra 47, IF = 1496,00. Ap.51, estado de conservação "f" (à venda)
- Edifício Ville Vert, 18 anos, Padrão Fino, al. Dos Guaramonis, 50. Setor 45, Quadra 48, IF = 1642. Ap.21, estado de conservação "e" (à venda)
- Edifício Helena, 27 anos, Padrão Fino, al. Dos Tupiniquins, 285. Setor 45, Quadra 88, IF = 1496,00. Ap.21, estado de conservação "b" (à venda)
- Edifício Pau Brasil, 12 anos, Padrão Fino, av. Açocê, 515. Setor 45, Quadra 23, IF = 1573,00. Ap.91, estado de conservação "b" (à venda)
- Edifício Port Au Prince Tupiniquins, 17 anos, Padrão Fino, al. Dos Tupiniquins, 57. Setor 45, Quadra 48, IF = 1642,00. Ap.71, estado de conservação "f" (à venda)
- Edifício Taormina, 15 anos, Padrão Fino, al. dos Aicás, 565. Setor 45, Quadra 106, IF = 1595,00. Ap.91, estado de conservação "c", (à venda); Ap. 61, estado de conservação "b" (recentemente vendido)
- Edifício Colinas de Ankara, 11 anos, Padrão Fino, al. dos Guaramonis, 231. Setor 45, Quadra 89, IF = 1638,00. Ap.81, estado de conservação "b", (recentemente vendido)
- Edifício Piazza Della Fortezza, 7 anos, Padrão Fino, av. Jurucê, 664. Setor 45, Quadra 183, IF = 1611,00. Ap.91, estado de conservação "f", (recentemente vendido)

VIII.4 - Valor do Imóvel

Para o cálculo do valor do imóvel objeto da Matrícula nº 109.495 do 14º CRI de São Paulo será utilizada a expressão:

$$VI = q \times St$$

Em que:

27
4
360
152
6

VI = valor do imóvel

q = valor unitário básico (V_u = média saneada) = R\$ 6.628,61/m²

S_t = área útil do apartamento + área ponderada para as três vagas de garagem (10,00 m² para cada vaga) = 202,14 m² + 30,00 m² = 232,14 m²

Assim, resulta:

$$VI = R\$ 6.628,61 \times 232,14 \text{ m}^2 =$$

$$VI = R\$ 1.538.765,52$$

Obedecendo-se o critério recomendado pelo IBAPE de utilização do percentual de até 1% para arredondamento de valores em laudos de avaliação tem-se:

R\$ 1.540.000,00/m²

(UM MILHÃO QUINHENTOS E QUARENTA MIL REAIS)

JULHO DE 2012

JULHO DE 2012

Handwritten signatures and initials in blue ink.

IX - CONCLUSÃO

Pelo exposto e justificado no corpo do presente laudo, fundamentado, executado e enquadrado neste trabalho sob grau de precisão de Nível III e grau de fundamentação de Nível II, segundo normas regidas pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, avaliou-se em Julho de 2012 o imóvel objeto da Matrícula nº 109.495 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, composto pelo APARTAMENTO 141, com três vagas de garagem e um depósito individual, integrante do EDIFÍCIO PARK LANE, situado à alameda dos Chibarás, nº 853, esquina com a alameda dos Tupiniquins, no bairro de Indianópolis, 24º Subdistrito-Indianópolis, no Município e Comarca de São Paulo, em:

R\$ 1.540.000,00/m²

(UM MILHÃO QUINHENTOS E QUARENTA MIL REAIS)

JULHO DE 2012

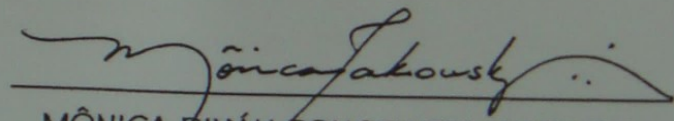
25
L
30/07/12
E

X - ENCERRAMENTO

Encerrado o trabalho, foi redigido, editado e impresso este laudo e avaliação, que se compõe de 39 (trinta e nove) folhas escritas de um só lado, incluindo o ANEXO, 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, 06 de julho de 2012.


MÔNICA DINÁH PONGELUPPI IAKOWSKY
CREA 172.326 e CAU 27.402-0

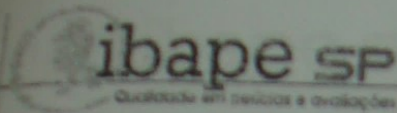
EM ATENÇÃO AO ARTIGO 4º DO PROVIMENTO Nº797/2003 DO CONSELHO SUPERIOR DE MAGISTRATURA, ESTA JURISPERITA INFORMA QUE SE ENCONTRAM À DISPOSIÇÃO DAS PARTES, RESPECTIVOS ADVOGADOS E DEMAIS INTERESSADOS, EM ARQUIVO DESTA EGRÉGIA VARA SEUS SEGUINTE DOCUMENTOS: CURRICULUM VITAE, CARTEIRA DE HABILITAÇÃO (CREA),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

X6
264
9/15
E

ANEXO

- DESCRIÇÕES DAS CLASSIFICAÇÕES DE 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 FORNECIDOS PELA PREFEITURA

Handwritten notes in blue ink, including a large 'X' and some illegible scribbles.



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 notes and signatures in the top right corner.



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

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R₀N

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 R₀N 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	0,380	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	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,800	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,286	1,500
			Com elevador	1,280	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 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,800	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	

Handwritten mark or signature at the bottom right corner.