FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG. LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

/5/

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 03ª VARA CÍVEL DO FORO DE BARUERI

Ref. : Autos nº 2525/2000

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES, Engenheiro Civil, devidamente registrado no CREA sob n. 72.230/D, Perito Judicial louvado nos autos da *Ação de Usucapião* onde **FAL 2 INCORPORADORA LTDA** litiga contra **MARIA DE LOURDES DE HARO AQUILINI**, tendo procedido a todas as diligências necessárias ao cumprimento da honrosa missão, vem apresentar à V. Exa. o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente :

PARECER TÉCNICO

São Paulo, 15 de Julho de 2.010

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRG. LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

152

LAUDO

CAPÍTULO I

PRELIMINARES

Refere-se o presente parecer técnico aos autos da *Ação de Execução* onde **FAL 2 INCORPORADORA LTDA** litiga contra **MARIA DE LOURDES DE HARO AQUILINI**.

Vem como objeto da prova pericial a avaliação do imóvel identificado no Auto de Penhora juntado a fls. 73.

Nomeado Jurisperito no feito conforme o R. Comando Saneador de fls. 107, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente, sem dolo nem malicia, apresentar seu parecer sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação da **E. JULGADORA**, conforme segue :

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG. LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

CAPÍTULO II

VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário à vistoria do imóvel objetivado, quando então buscou observar seu dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria.

Ressalta o Jurisperito que o exame pericial se aterá aos documentos existentes nos autos, em confronto com os elementos colhidos por ocasião da vistoria.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG. LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

II.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando vem representado pelo apartamento nº 143, localizado no 14º andar do Edifício Sequóia Residence, sito na Alameda Madeira, nº 292, Alphaville.

II.2 - DESCRIÇÃO

II.2.1 - O EDIFÍCIO

O Edifício Sequóia Residence que abriga a unidade avaliada, conforme os padrões elencados no conhecido e consagrado estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP", vem identificado como de "PADRÃO MÉDIO", apresentando uma idade aparente de 10 (dez) anos e possuindo todas as benfeitorias inerentes aos empreendimentos da espécie (flat).

155

II.2.2 - A UNIDADE AVALIANDA

A unidade avalianda apresenta sala com sacada, cozinha e uma suíte, abrangendo uma área de 57,00 m² e tendo direito ao uso de 01 vaga em garagem (Vide Memorial Descritivo em **ANEXO 01**).

II.3 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

FOTOS 01/02 : Eis o Edifício Sequóia Residence que abriga a unidade avalianda.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG. LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

156

FOTOS 03/04 : Vistas internas da unidade avalianda.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG. LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

FOTOS 05/06 : Vistas internas da unidade avalianda.

158

FOTO 07 : Vista interna da unidade avalianda.

II.4- APURAÇÃO DO VALOR DA UNIDADE

Para a apuração do justo e correto valor unitário do imóvel avaliando, o Jurisperito se fundamentará no **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, onde foram analisados dados de 05 (cinco) elementos (**ANEXO 02**).

Todo o rol pesquisado foi homogeneizado conforme os ditames preconizados pela normalização técnica já mencionada, com o fito de se apurar :

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG. LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

159

• **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. A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso) :

• **VALOR M2** : Calculado com base na área privativa da unidade pesquisada;

• **ATUALIZAÇÃO** : Todos os elementos são válidos para Julho/2.010;

• **COMPARATIVO CONCLUSO** : Cognominado aquele resultante da análise do comparado arrolado.

Tem-se então como valor unitário básico de unidades autônomas na região enfocada, a saber :

q = R$ 2.833,00/m²

DOIS MIL OITOCENTOS E TRINTA E TRÊS REAIS POR METRO QUADRADO

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

Av. BRIG. LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

160

II.5- VALOR DA UNIDADE AVALIANDA

O valor da unidade avalianda será obtido de acordo com a seguinte expressão :

$$Vu = Su \times q$$

Onde :

Vu = Valor da unidade = ?

Su = Área privativa da unidade = 57,00 m²;

q = Valor unitário básico = R$ 2.833,00/m²;

Logo :

$$Vu = 57{,}00\ m^2 \times R\$\ 2.833{,}00/m^2$$

Vu = R$ 161.481,00

CENTO E SESSENTA E HUM MIL QUATROCENTOS E OITENTA E HUM REAIS

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG. LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

161

ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo Oficial em 11 (onze) folhas impressas e enumeradas de um só lado, além de **02 ANEXOS**, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas.

São Paulo, 15 de Julho de 2.010

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG. LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

ANEXO 01

MEMORIAL DESCRITIVO DE VISTORIA

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG. LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

163

MEMORIAL DESCRITIVO

LOCALIZAÇÃO	: **Alameda Madeira, 292** **EDIFÍCIO SEQUÓIA RESIDENCE** **Apto. 143 e 1 Vaga de Garagem (FLAT)** **Alphaville - Município e Comarca de Barueri**
ÁREA ÚTIL	: **57,00m²**
01 - CENTRO COMERCIAL	: na própria Alameda e nas imediações;
02 - CONSERVAÇÃO	: **Ótimo estado**;
03 - TIPO CONSTRUTIVO	: Apartamento de Médio Padrão;
04 - MELHORAM. PÚBLICOS	: Todos
05 - IDADE APARENTE	: 10 anos;
06 - DEPENDÊNCIAS	: Sala com Sacada / Cozinha e 1 Suite;
07 - UTILIZAÇÃO	: Residência;
08 - DO EDIFICIO	:-Prédios com 18 andares com 9 apartamentos por Andar; -3 Elevadores Marca Atlas; -Lavanderia, Sala de Reunião, -Sala de Ginástica, Sauna -Piscina e Área de Lazer;

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG. LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

09 - DETALHES CONSTRUTIVOS :

- Paredes	: de alvenaria de blocos, com revestimento de emboço e reboco.
- Revestimentos Especiais	: Azulejo até a altura do teto no WC.;
- Pisos	-cerâmica na Sacada, Cozinha e WC.; -carpete na Sala e Dormitório;
- Forro	: de laje
- Esquadrias	: portas de madeira; caixilhos de alumínio;
- Pé-Direito	: 2,80m
- Pintura	: Látex nas paredes e forros;
- Instalações	: Elétrica/Hidro-Sanitárias completas e embutidas.

10 - DATA : Julho / 2.010.

ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

165

AV. BRIG. LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

ANEXO 02

PESQUISA IMOBILIÁRIA PARA APURAÇÃO DE VALOR UNITÁRIO DE UNIDADES AUTÔNOMAS

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG. LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

ELEMENTO 01

LOCAL : **Alameda Madeira, nº 292**
OFERTA : **Apartamento nº 1102**
ÁREA : **57,00 m²**
VALOR : **R$ 180.000,00 à vista**
INFORMANTE : **Sr. Adilson – Tel. 3055-6827**

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q1 = \frac{R\$\ 180.000,00 \times 0,90}{57,00\ m^2}$$

$$q1 = R\$\ 2.842,00/m^2$$

ELEMENTO 02

LOCAL : **Alameda Madeira, nº 292**
OFERTA : **Apartamento nº 809**
ÁREA : **57,00 m²**
VALOR : **R$ 170.000,00 à vista**
INFORMANTE : **Sr. Adilson – Tel. 3055-6827**

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q2 = \frac{R\$\ 170.000,00 \times 0,90}{57,00\ m^2}$$

$$q2 = R\$\ 2.684,00/m^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG. LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

ELEMENTO 03

LOCAL : **Alameda Madeira, nº 292**
OFERTA : **Apartamento nº 1106**
ÁREA : **57,00 m²**
VALOR : **R$ 180.000,00 à vista**
INFORMANTE : **Sr. Adilson – Tel. 3055-6827**

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q3 = \frac{R\$\ 180.000,00 \times 0,90}{57,00\ m^2}$$

$$q3 = R\$\ 2.842,00/m^2$$

ELEMENTO 04

LOCAL : **Alameda Madeira, nº 292**
OFERTA : **Apartamento nº 1606**
ÁREA : **57,00 m²**
VALOR : **R$ 185.000,00 à vista**
INFORMANTE : **Sr. Adilson – Tel. 3055-6827**

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q4 = \frac{R\$\ 185.000,00 \times 0,90}{57,00\ m^2}$$

$$q4 = R\$\ 2.921,00/m^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG. LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

ELEMENTO 05

LOCAL : Alameda Madeira, nº 292
OFERTA : Apartamento nº 1603
ÁREA : 57,00 m²
VALOR : R$ 182.000,00 à vista
INFORMANTE : Sr. Adilson – Tel. 3055-6827

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q5 = \frac{R\$\ 182.000,00 \times 0,90}{57,00\ m^2}$$

q5 = R$ 2.874,00/m²

À vista das cotações conclusas das análises dos comparados arrolados, a saber em retrospecto :

ELEMENTO	VALOR CONCLUSO (R$/m2)
01	2.842,00
02	2.684,00
03	2.842,00
04	2.921,00
05	2.874,00
TOTAL	14.163,00

ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG. LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 (TEL/FAX)

O signatário calcula :

A) **MÉDIA GERAL** : R$ 14.163,00/05 = R$ 2.833,00/m²;

B) **FAIXA DE VALOR** : Variação de 30% da média geral.

mínimo : R$ 2.833,00 x 0,70 = R$ 1.983,00/m²
máximo : R$ 2.833,00 x 1,30 = R$ 3.683,00/m²

C) **ELEMENTOS DISCREPANTES** : Por se afastarem da faixa supra

Não há.

D) **VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO** :

q = R$ 2.833,00/m²

DOIS MIL OITOCENTOS E TRINTA E TRÊS REAIS POR METRO QUADRADO